



CINCATARINA

*Inovação e Modernização
na Gestão Pública*

**CONSÓRCIO INTERFEDERATIVO
SANTA CATARINA**

Audiência Pública |

**REVISÃO DO
PLANO DIRETOR
Herval d'Oeste** |



@cincatarina



/cincatarina



www.cincatarina.sc.gov.br



cincatarina@cincatarina.sc.gov.br



Audiência Pública

Plano Diretor



Tempo:
19h às 21h



Pauta:
Parcelamento do Solo e Uso e Ocupação do Solo



Tempo de Fala:
02 minutos



Processos:
Audiência → Comissão Geral → Câmara

Equipe de Planejamento de Cidades - CINCATARINA

Celso A. P. Madrid Filho

Coord. de Atuação Governamental
Geógrafo
CREA-SC 186645-0

Franciele Verginia Civiero

Analista Técnica - IV
Arquiteta e Urbanista
CAU A129512-8

Gesiane Heusser Lermen

Análisa Técnica - IV
Arquiteta e Urbanista
CAU A149454-6

Guilherme Müller

Assessor Geral de Direção
Biólogo
CRBio03 053021/03-D

Gustavo Fernandes

Coordenador de Atuação
Governamental
Bel. Arquitetura e Urbanismo

Gustavo Marcondes

Supervisor de Atuação Governamental
Bel. Direito. Corretor
CRECI 31961F

Gustavo Souza

Assessor de Supervisão
Arquiteto e Urbanista
CAU A253354-5

Joselaine Tesk

Coord. de Atuação Governamental
Arquiteta e Urbanista
CAU-SC A193627-1

Luiz Felipe Kronbauer

Assessor Geral de Direção
Advogado
OAB-SC 46772

Luiz Gustavo Pavelski

Gerente de Atuação Governamental
Engenheiro Florestal
CREA-SC 104797-2

Mauricio de Jesus

Analista Técnico - IV
Engenheiro Sani. e Amb
CREA-SC 147737-1

Mayara Zago

Supervisora de Atuação Governamental
Engenheira Civil
CREA-SC 147796-6

Raquel Gomes de Almeida

Supervisora de Atuação Governamental
Engenheira Ambiental
CREA-SC 118868-3

Raphaela M. da Silveira

Supervisora de Atuação Governamental
Geóloga
CREA-SC 138824-3

Stella Stefanie Silveira

Supervisora de Atuação Governamental
Arquiteta e Urbanista
CAU A190893-6

Salomão Francisco Ferreira

Coord. de Atuação Governamental
Tecnólogo em Gestão Ambiental
CRQ 13.201.489

Tanara C. Nogueira

Analista Técnica - IV
Advogada
OAB-SC 17217

Lucca Dias da Silva

Auxiliar Administrativo

Tainara Aparecida Xavier

Auxiliar Administrativo

Comissão de Revisão

Luiz Henrique Giacomini Dalosso V.

Sadir Brandalise

Lorivan Xavier de Almeida

Daize Terezinha Borsoi

Daiana Campana

Gilson Carlos Chiamulera

Rita de Cássia Ariento

Fabiano Alexandre Nienov

Vilmar Demétrio Ribeiro

Paulo Roberto Rusky

Matheus Luis Geuster

Dirceu José Lamperti

José Luiz Campanhali de Campos

Veranice Elaine Theisen

Adriano Baretta Mandryk

Odair Trevisol

Processo de Revisão do Plano Diretor



Processo de Revisão do Plano Diretor





Coleta e análise de dados

Principais Temáticas



Histórico
Localização



Estruturação
Urbana



Sócioeconômico



Infraestrutura



In-loco



Território
Rural



Uso e Ocupação
do Solo



Meio
Ambiente



População



Saneamento
Básico



Prefeitura



Imagem da
Cidade



Hidrografia



Declividade



Mobilidade
Urbana



Habitação



Participação Popular



Participações

11

Participações on-line



223

Participações Presenciais



234

TOTAL



On-line



Questionário On-line



E-mail



Comentários na lei vigente



Presencial

2

Audiências Públicas

4

Reuniões Comunitárias

10

Reuniões Técnicas



Formulários Físicos

Participação Popular



Composição do Plano Diretor



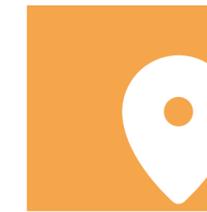
Plano Diretor
09.02.2022

São as diretrizes, formadas pela participação da população, que estabelece como a cidade deve crescer e se desenvolver.



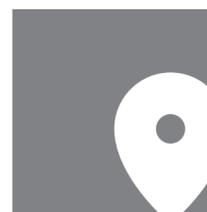
Código de Edificações
09.02.2022

Diretrizes e orientações relativas a construções no interior dos lotes.



Parcelamento do Solo

Definição de como deve acontecer a divisão das áreas conforme as limitações ambientais, como: inclinação, hidrografia, e área de preservação ambiental.



Código de Posturas
09.02.2022

Diretrizes sobre o bem-estar público, em matéria de higiene, segurança, ordem e costumes.



Uso e Ocupação do Solo

São critérios para a utilização e ocupação do solo, ilustrado através do mapa de zonamento, que setoriza a cidade visando o crescimento ordenado.

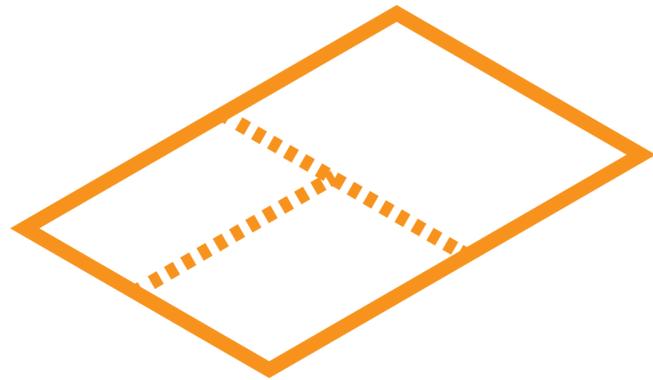


Solicitações da Comunidade

- Potencializar as áreas de uso misto: comércio e residências;
- Estruturação das estradas da área rural;
- Ruas e calçadas mais largas;
- Melhoramento da arborização e áreas verdes na cidade;
- Permitir a instalação de áreas mistas em todos os bairros;



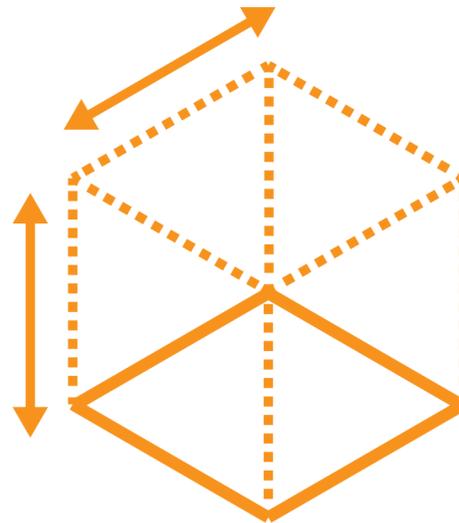
Lei de Parcelamento do Solo Nº 220/2006



Parcelar

- Loteamento
- Desmembramento
- Desdobro

Lei de Uso e Ocupação do Solo Nº 219/2006



Edificar

- Zoneamento
- Parâmetros Urbanísticos
- Diretrizes Urbanísticas



Utilizar

- Classificação dos usos conforme zoneamento
- EIV

Revisão

PARCELAMENTO

DO SOLO

Lei Complementar N° 220/2006

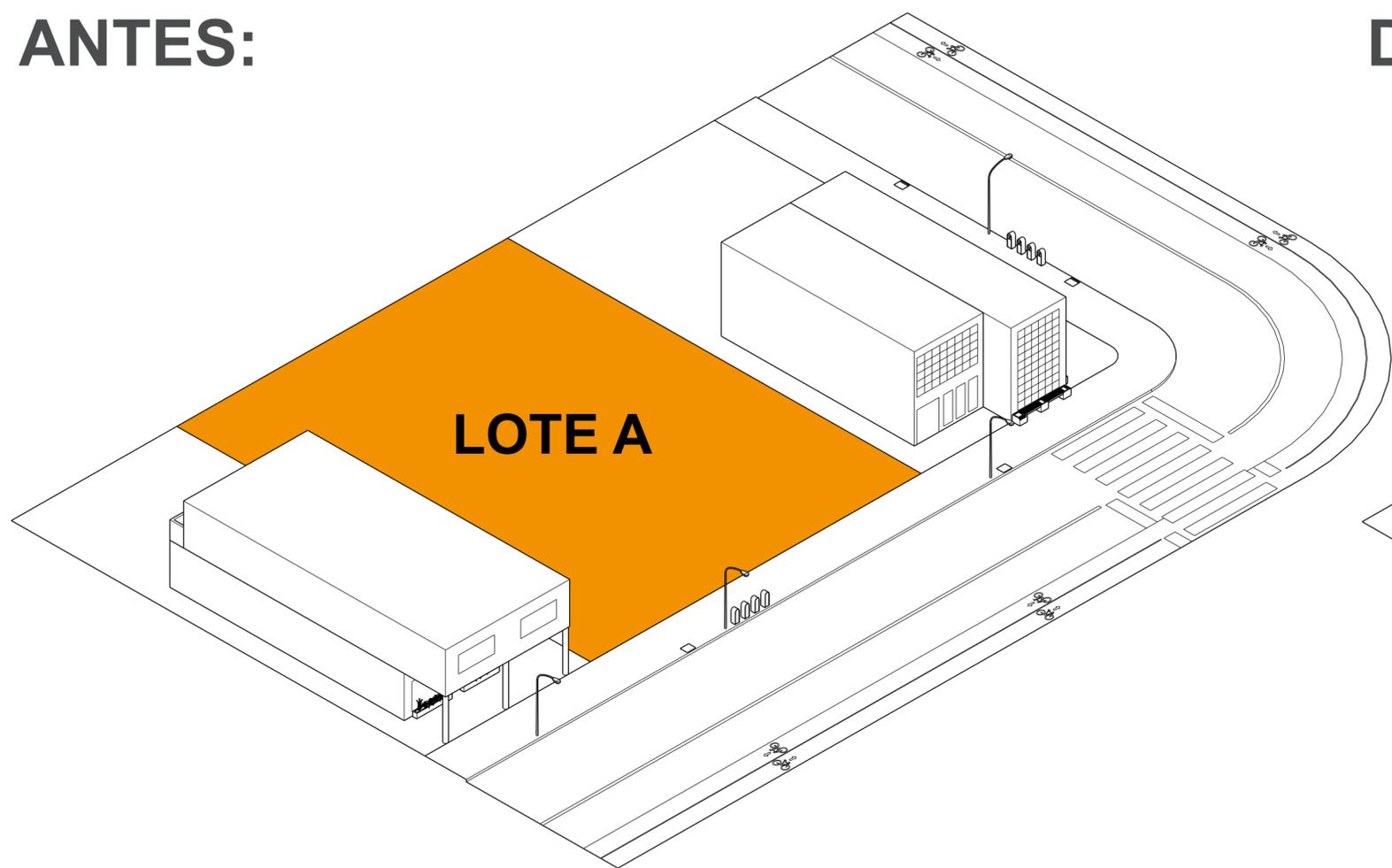
Tipos de Parcelamentos

■ LOTEAMENTO

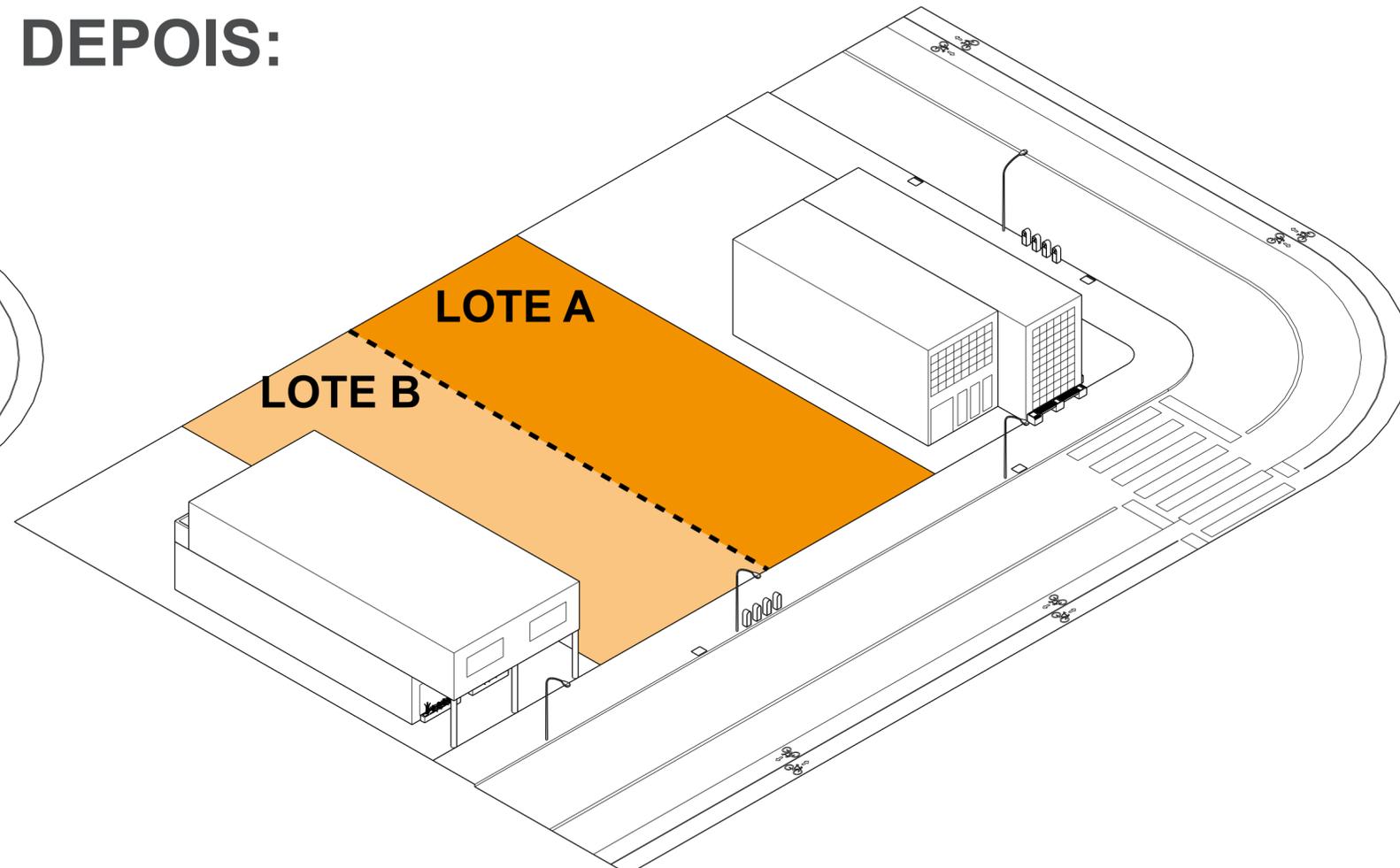
■ DESMEMBRAMENTO

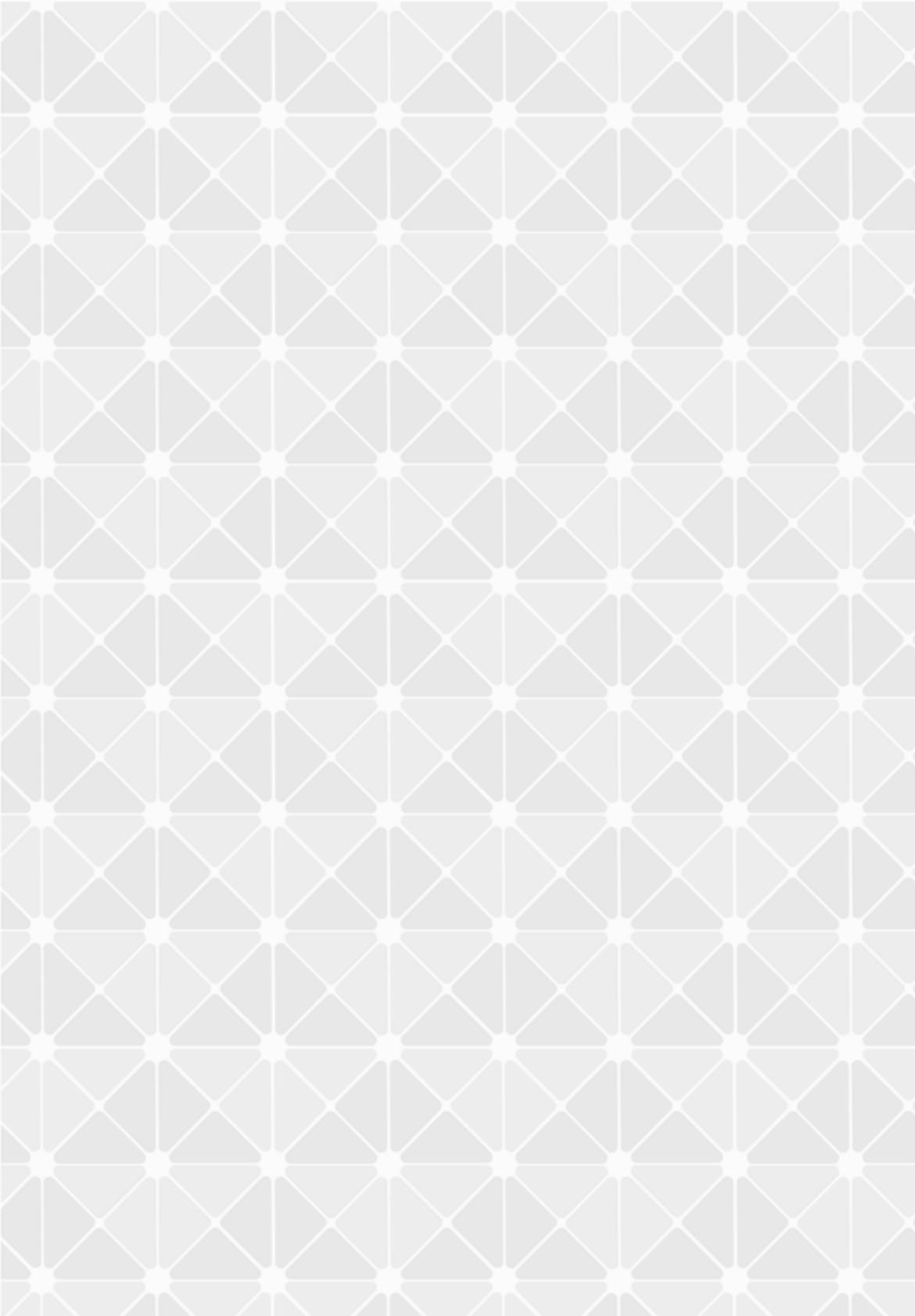
■ DESDOBRO

ANTES:



DEPOIS:





Dos Loteamentos

- Serão condições necessárias à aprovação de qualquer parcelamento do solo, o **georreferenciamento em DATUM SIRGAS 2000** da área a ser parcelada.

DOS TIPOS DE LOTEAMENTOS:

- Além da figura de loteamento convencional, poderão ser adotadas outras tipologias:
 - Loteamento de Interesse Social;
 - Loteamento Industrial.

Loteamento de Interesse Social

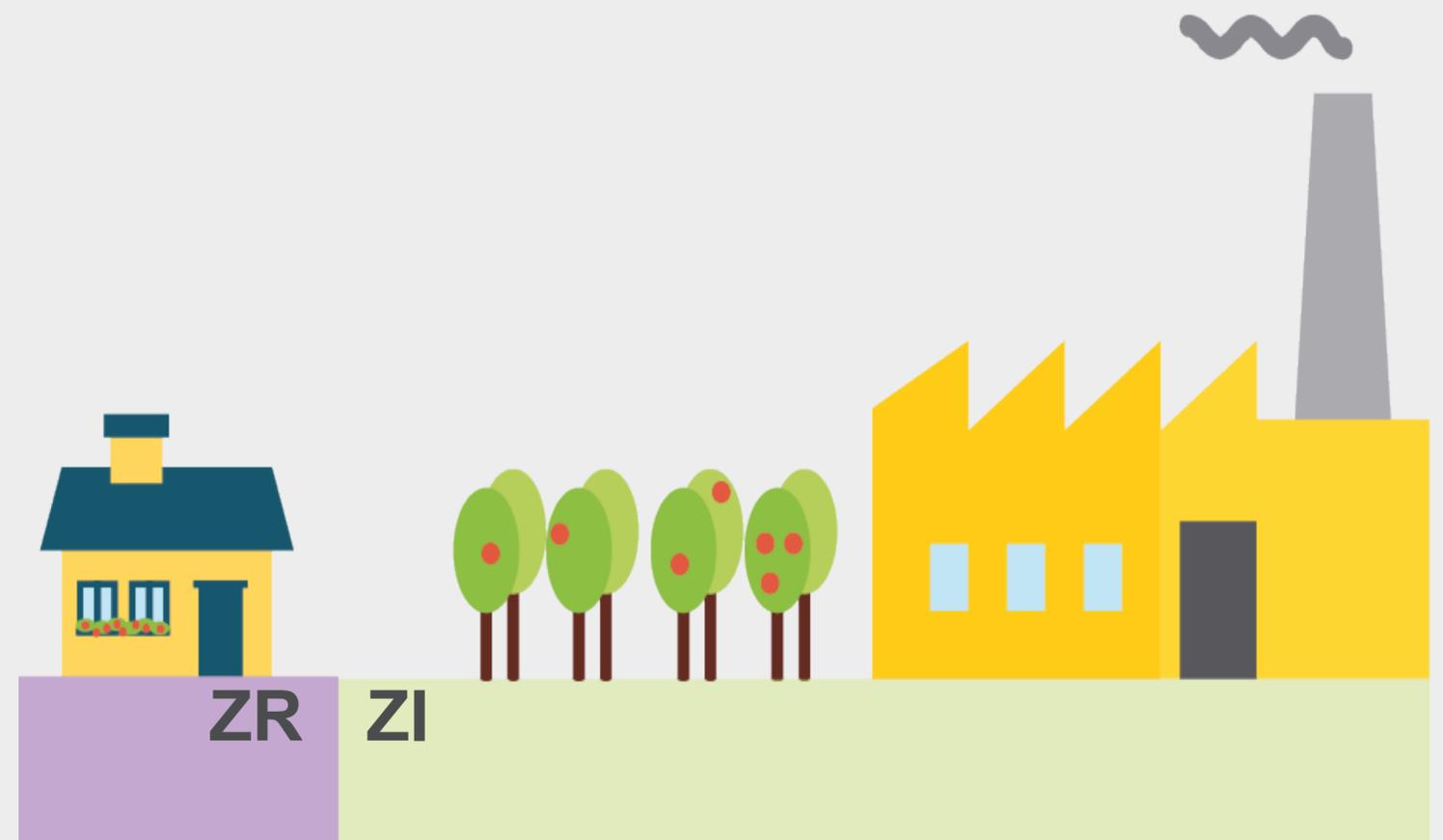
- Implantado para atender às famílias de baixa renda, assim consideradas aqueles com renda mensal a ser definida pelo órgão responsável da administração municipal e inscritas em cadastro público da Secretaria Municipal de Habitação.
- Somente serão autorizados nas porções do território delimitadas na **Zona Especiais de Interesse Social - ZEIS**, definidas na Lei de Uso e Ocupação do Solo.
- Poderão ser implantados diretamente pelo **Poder Público** ou pela **iniciativa privada**.

Loteamento Industrial

- Destinados a absorver atividades industriais, fabris e empresariais, com restrição de usos conflitantes.
- Fica autorizada a sua implantação na **Zona Industrial (ZI)** e **Zona de Apoio Industrial (ZAI)**, conforme a delimitação de uso e ocupação do solo.
- Para aprovação, é necessário apresentar o **Estudo de Impacto de Vizinhança - EIV**, que será analisado pelo Conselho da Cidade.
- Deverá ter largura mínima de 20m para as vias de circulação, para acesso, manobra e deslocamento de veículos pesados no interior do loteamento.

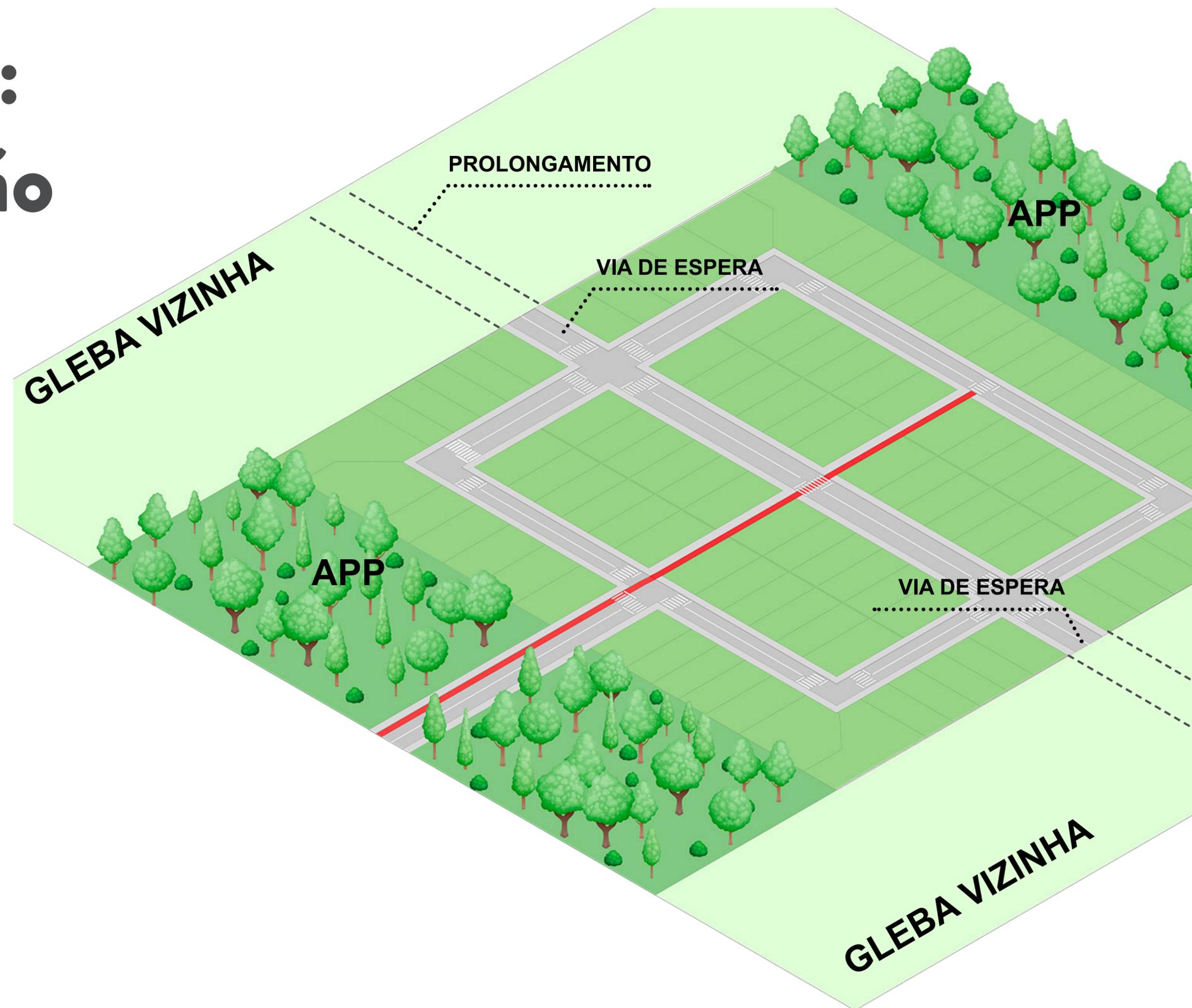
Loteamento Industrial

- Deverá ser previsto cortina arbórea de proteção localizada no entorno do empreendimento, contra possíveis efeitos que possam causar qualquer risco à saúde ou segurança, permitindo, assim, um isolamento em relação às demais funções e atividades urbanas circunvizinhas.
- A **cortina arbórea** deverá ser doada ao município, fazendo parte do cálculo par áreas verdes e sistema viário;
- Deverá ser doado ao município, no mínimo 1% da área total parcelável, para instalação de equipamentos públicos, não sendo inferior a 600m².



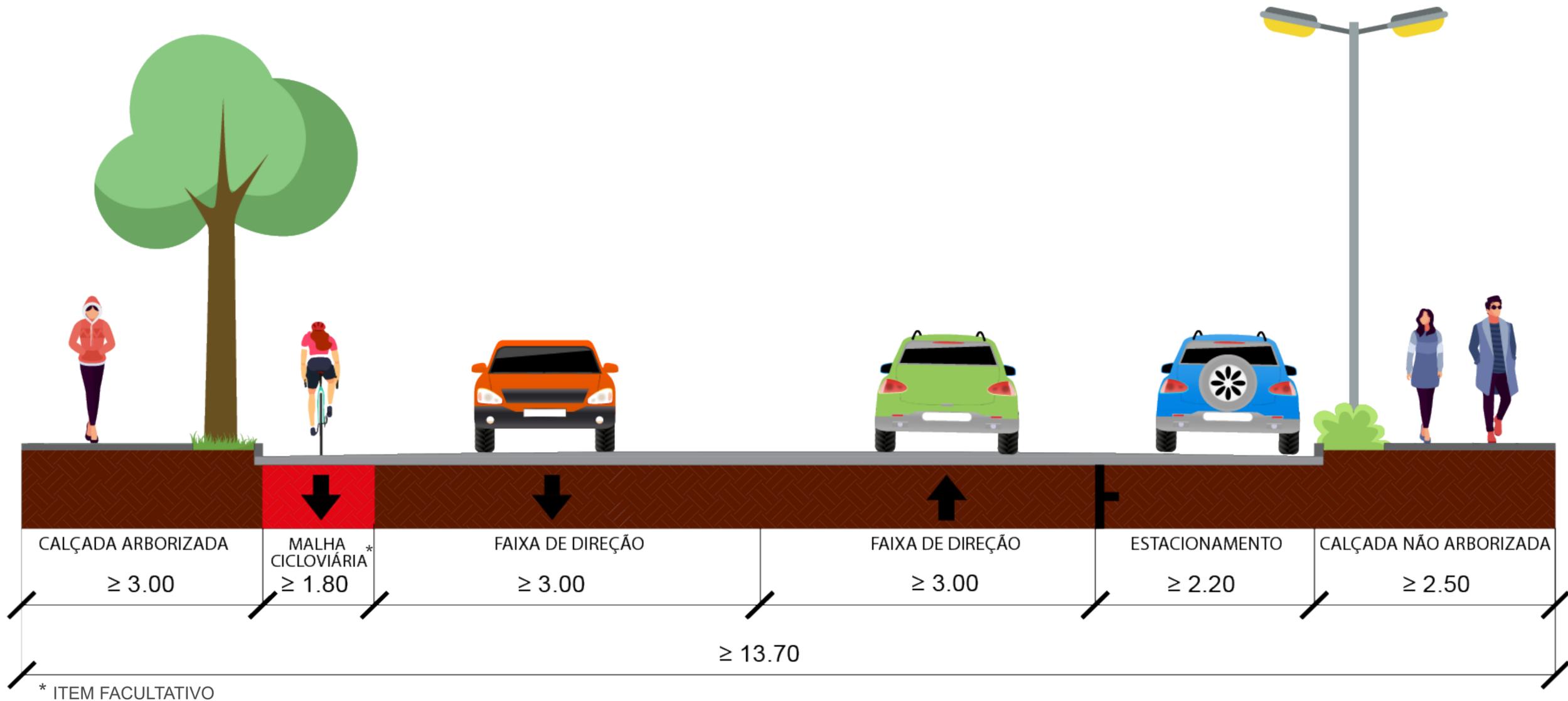
Normas Técnicas: Vias de Circulação

- Todo projeto de parcelamento deverá ter **acesso direto por vias públicas**, conectando-a à rede viária urbana existente, conforme sistema viário.
- As **vias de circulação** só poderão terminar nas divisas da gleba a lotear, quando seu prolongamento estiver previsto no mapa de sistema viário.



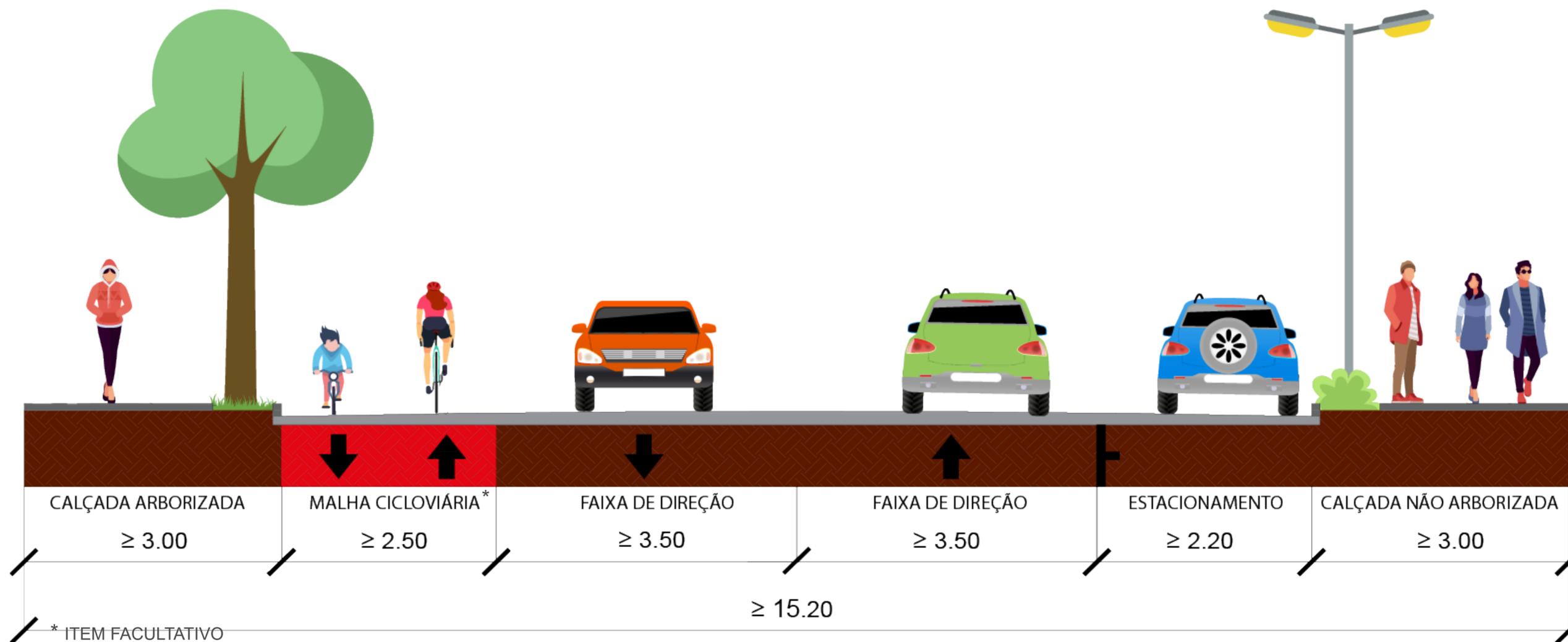
Normas Técnicas: Gabaritos Mínimos

LOCAL



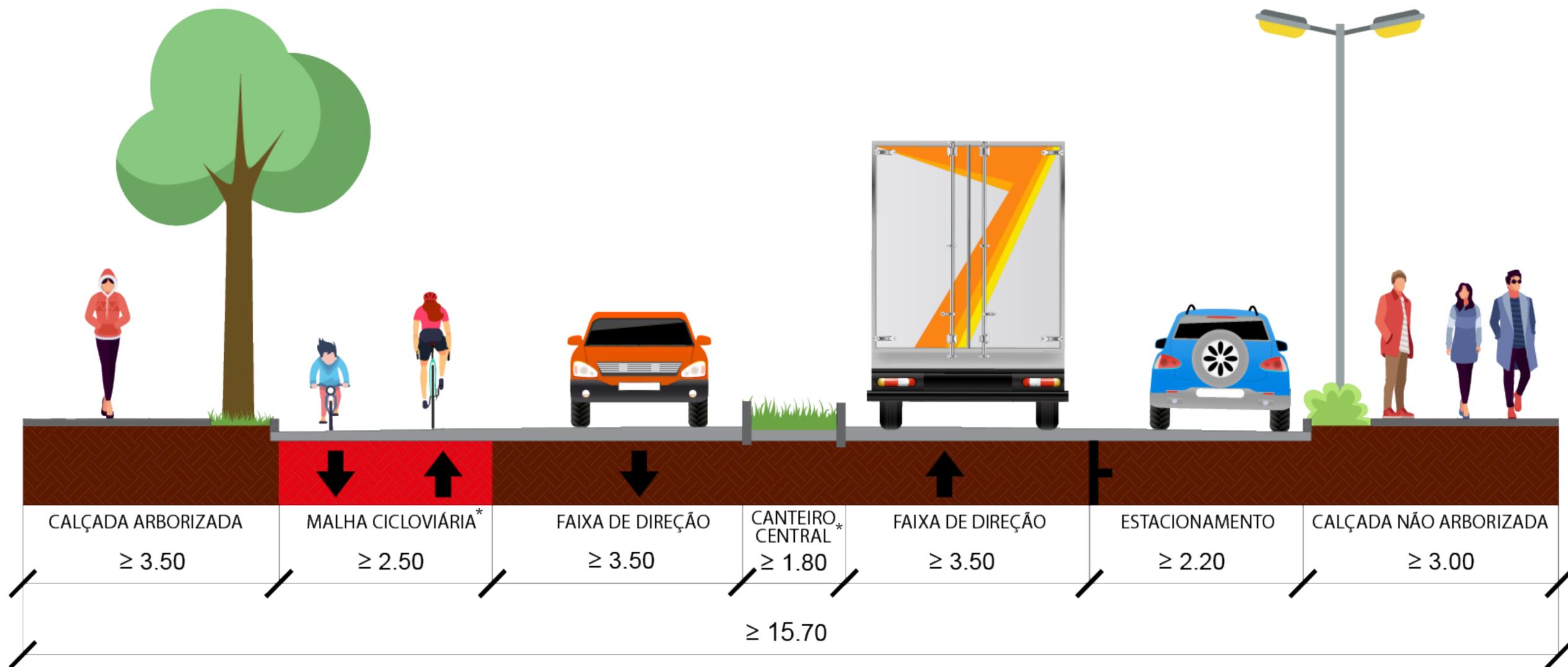
Normas Técnicas: Gabaritos Mínimos

COLETORA



Normas Técnicas: Gabaritos Mínimos

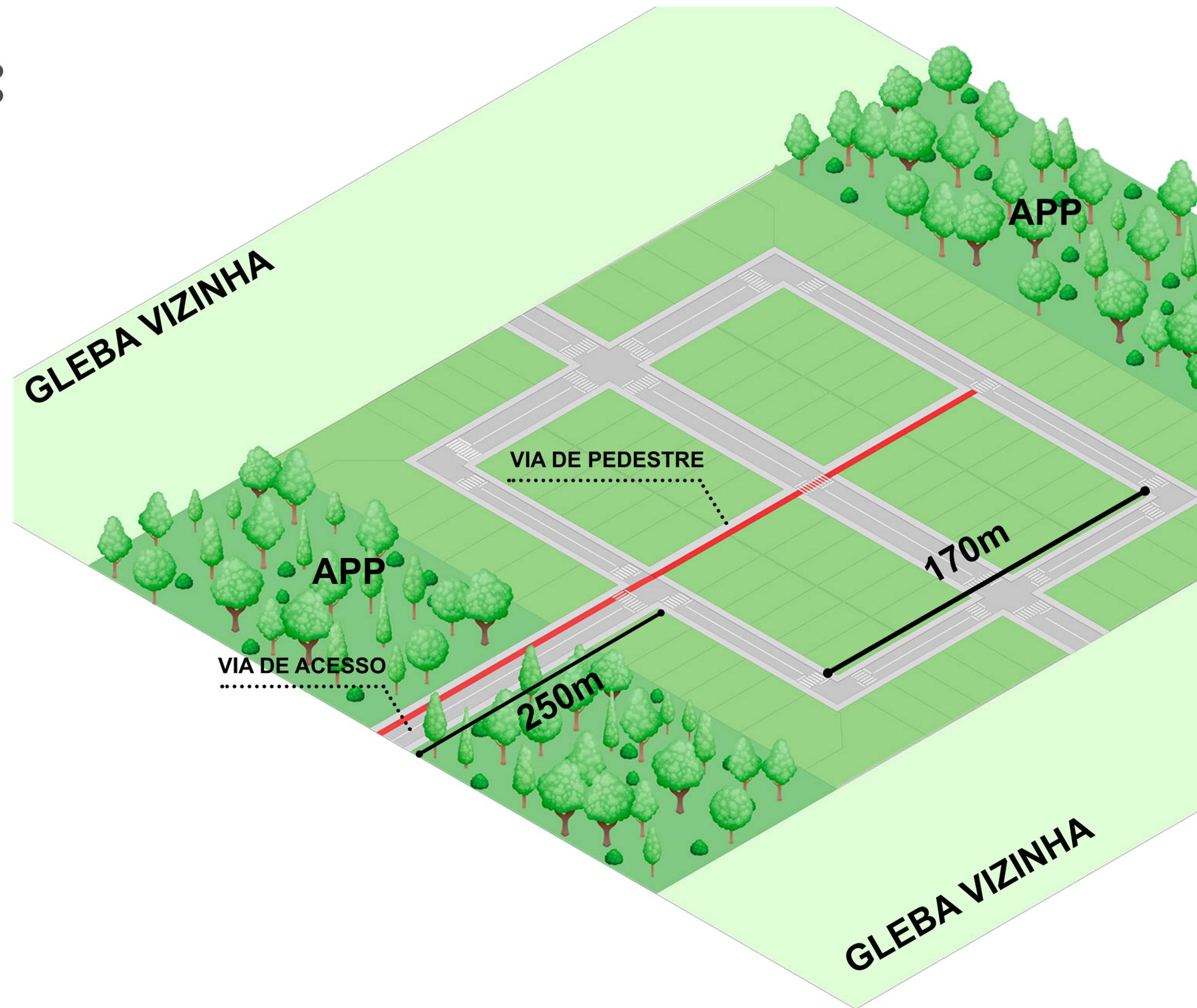
ARTERIAL



* ITEM FACULTATIVO

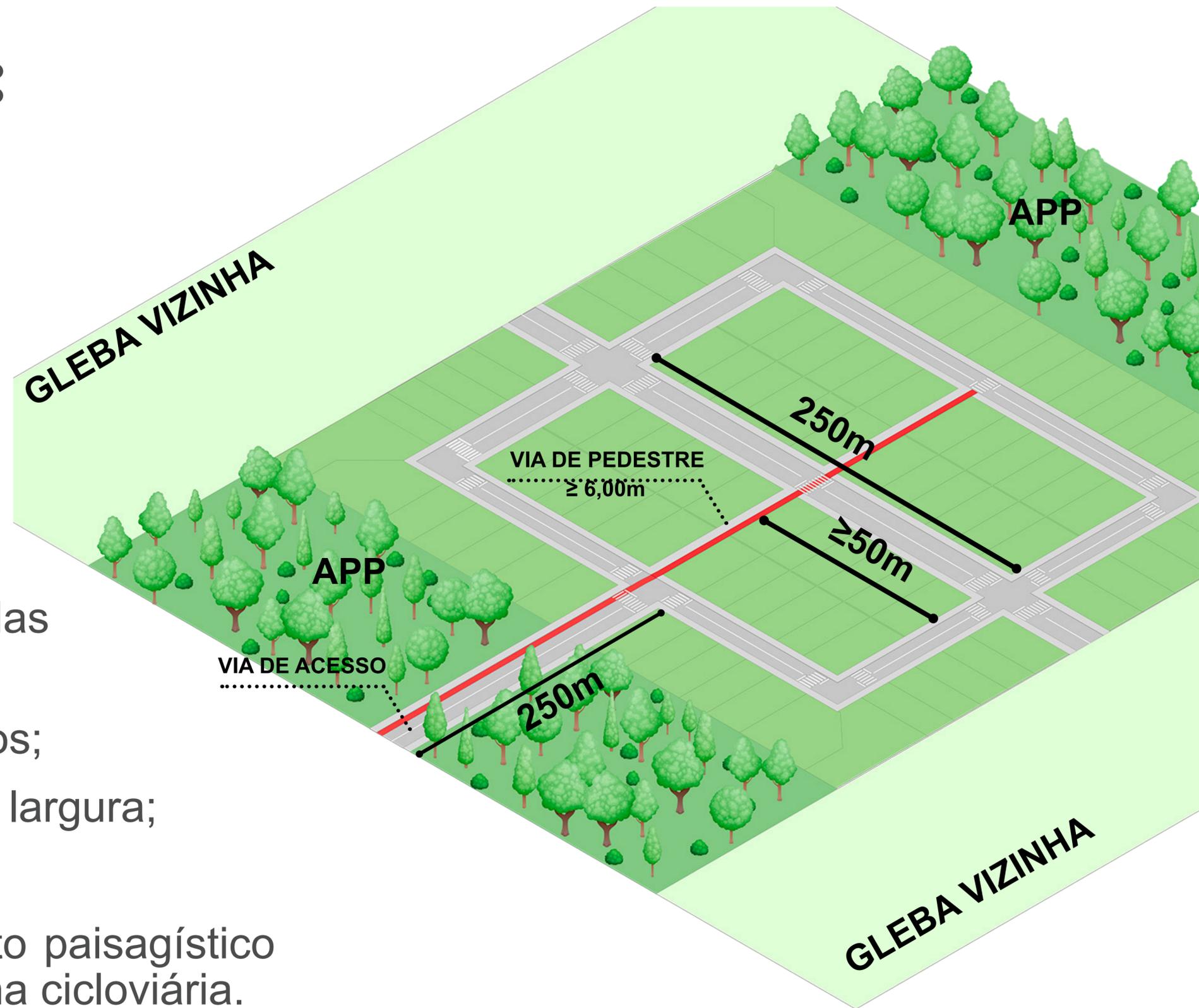
Normas Técnicas: Quadras e Lotes

- As quadras deverão ter no máx. **170m** de comprimento.
- Poderá ser excedido quando:
 - Em caso excepcionais de restrições ambientais que deverão ser analisadas pelo setor responsável.
 - Quando para incorporá-la no traçado do sistema viário existente.



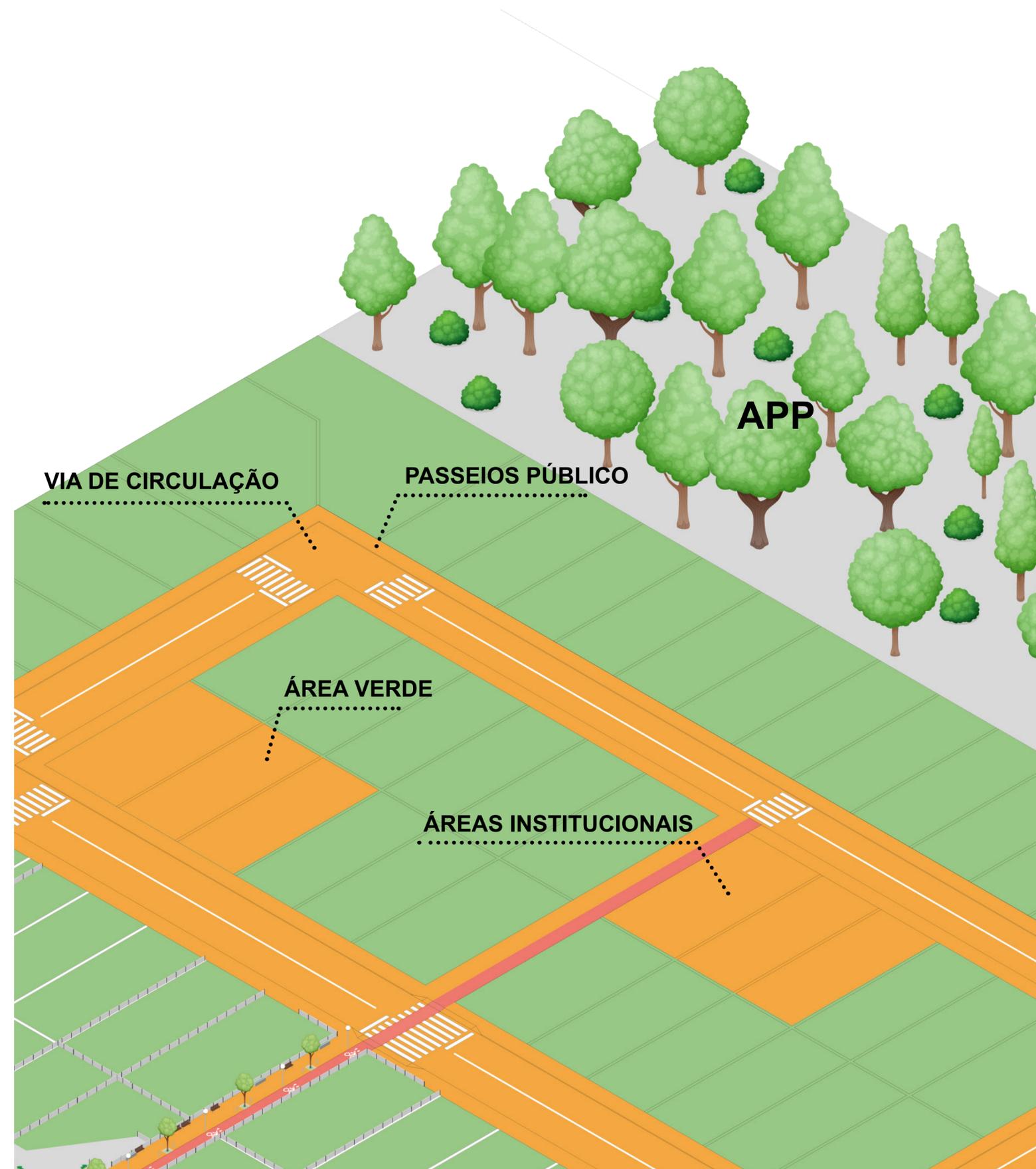
Normas Técnicas: Quadras e Lotes

- Será admitida o prolongamento da quadra em até **250m** de comprimento, desde que seja implantado uma **via de pedestres** transversalmente a ela, com as seguintes condições:
 - Ter distância mínima de 50m das laterais da quadra;
 - Proibida a circulação de veículos;
 - Dimensão mínima de 6,00m de largura;
 - Iluminação;
 - Ter quando possível, tratamento paisagístico que permita arborização e malha cicloviária.



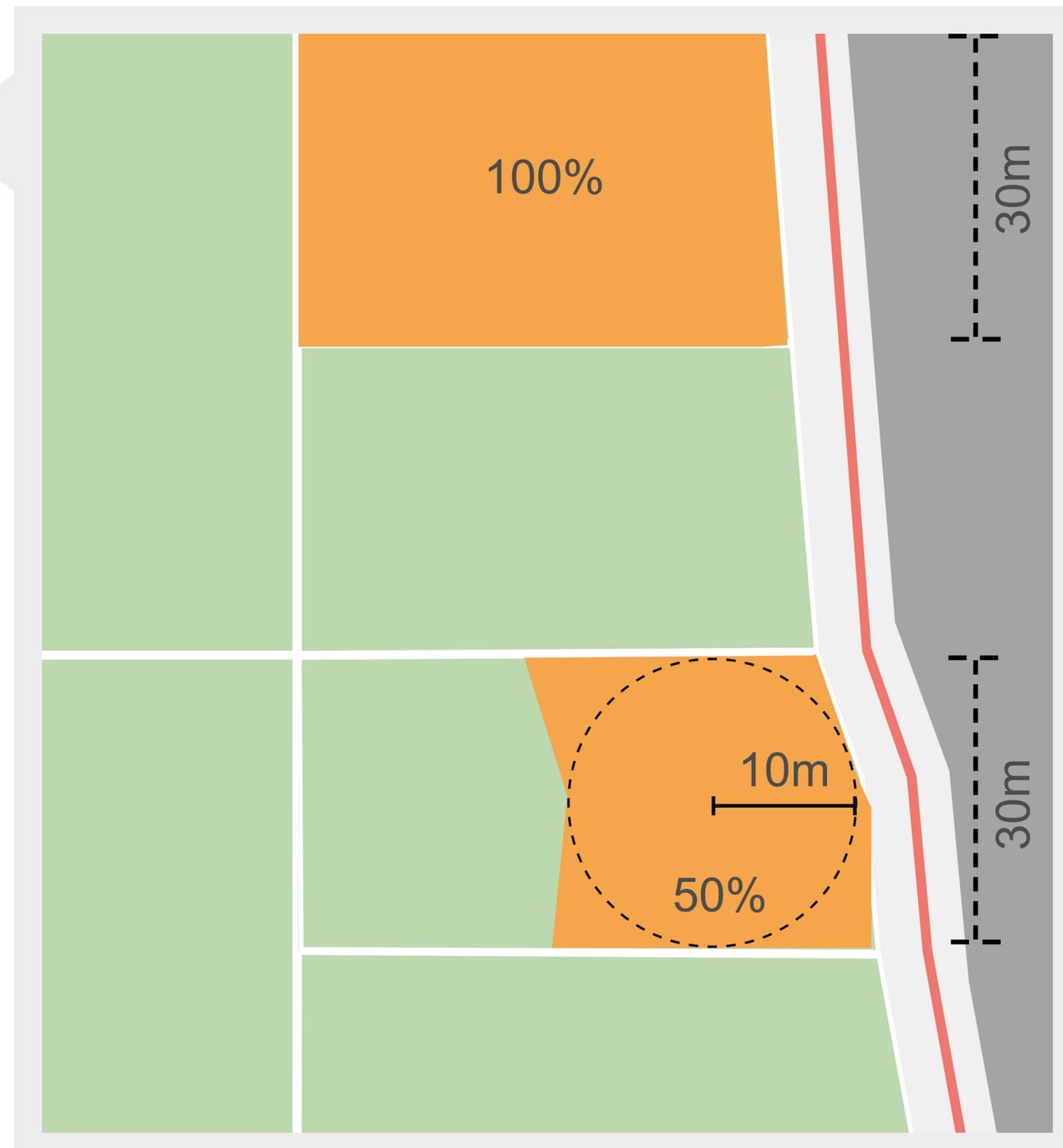
Normas Técnicas: Áreas de Uso Público

- Deverá ser doado o percentual mínimo de **35%** da gleba parcelável, deverá ser destinado para **uso público**, compreendendo:
 - Sistema de circulação;
 - Áreas institucionais para implantação de equipamentos urbanos e comunitários;
 - Áreas verdes;



Normas Técnicas: Áreas de Uso Público

- Poderá ser realizada da seguinte forma:
 - Em terreno único, com declividade inferior a 20%;
 - Em mais de uma área ou lote, desde que um lote tenha, pelo menos, 50% da área total, e que nele seja possível projetar um círculo inscrito com raio mínimo de 10m;
 - A outra parcela poderá ser subdividida no máximo em 2 áreas, não podendo ter metragem inferior ao **lote mínimo do zoneamento**;
 - A área deverá ter testada mínima de 30m;

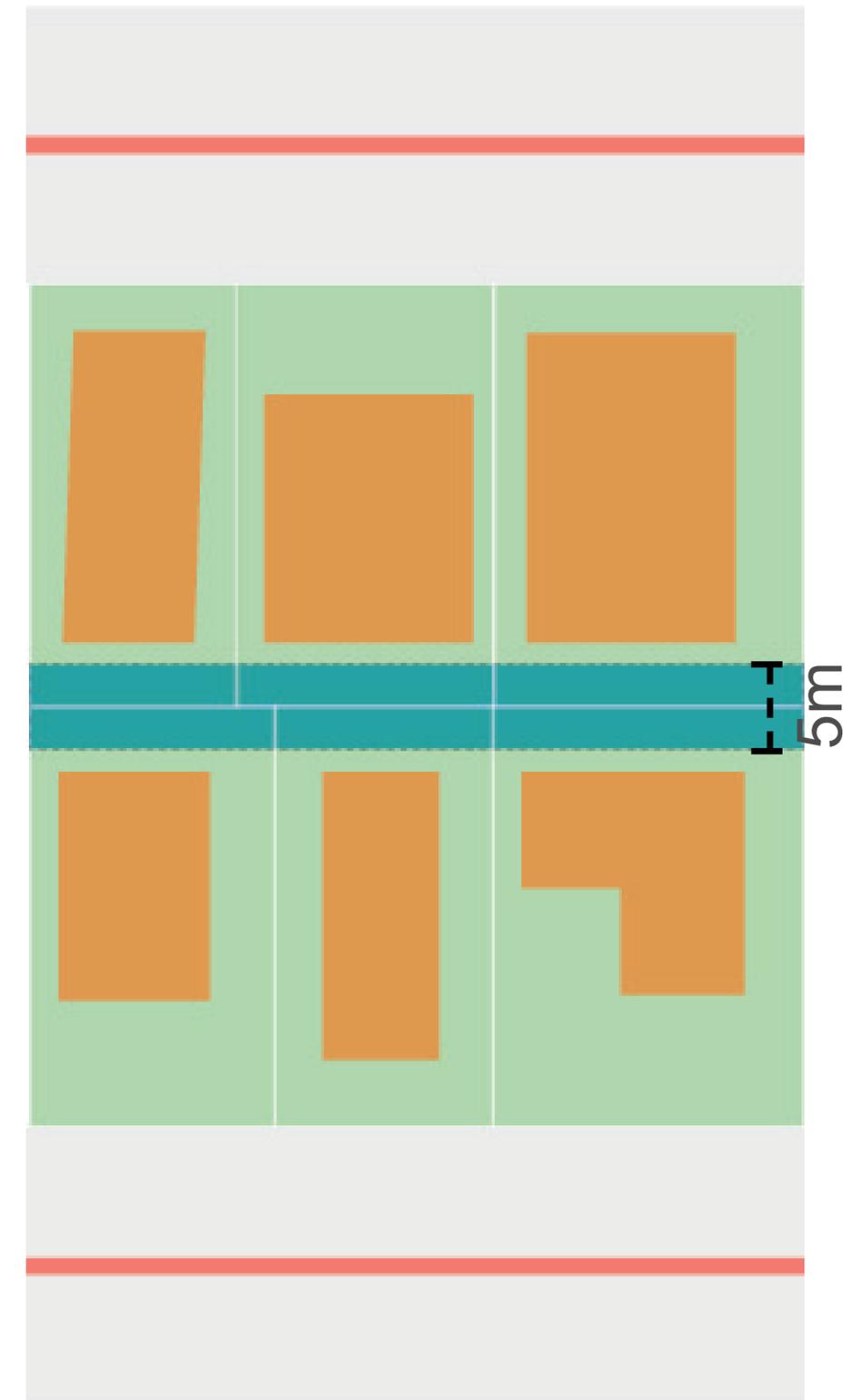


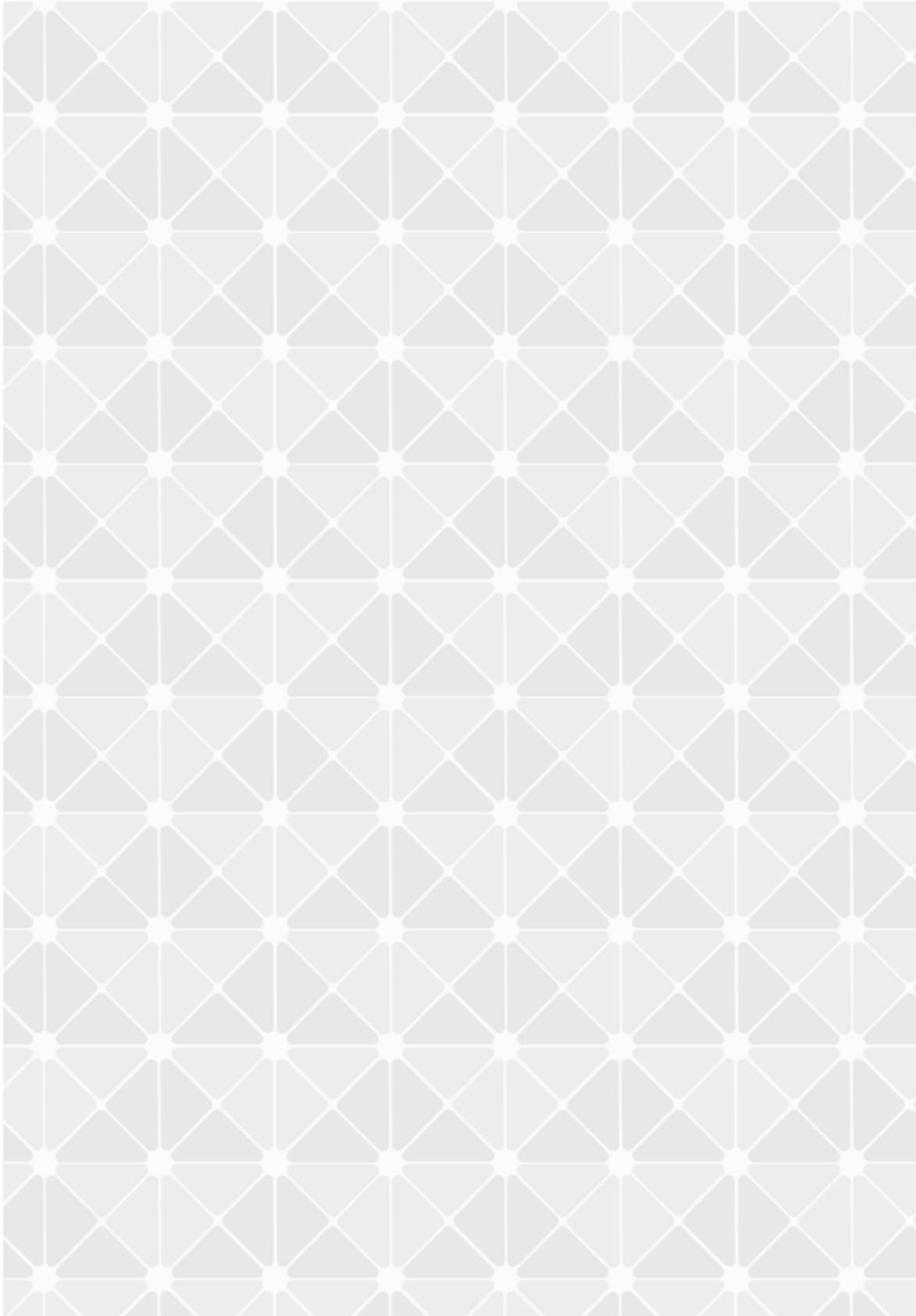
Normas Técnicas: Infraestrutura

- Nos loteamentos urbanos será encargo do empreendedor a execução dos seguintes serviços e obras de infraestrutura:
 - **Demarcação das quadras e lotes** com marcos de concreto;
 - **Rede de drenagem** superficial e profunda de água pluvial;
 - **Faixa sanitária** de 5,00m;
 - Sistema completo de **distribuição de água** tratada;
 - Rede coletora de **esgoto**;
 - Rede de distribuição de **energia elétrica** com iluminação pública;
 - Taludes, se necessário;
 - **Meio-fio** de concreto com larguras mínimas de 10 cm;
 - **Calçadas** em conformidade com as regras de acessibilidade da ABNT;
 - **Sinalização** de logradouros das vias;
 - **Pavimentação** das pistas de rolamento;
 - **Arborização** das áreas verdes;
 - **Manutenção** de todas as áreas públicas e de uso comum do imóvel, té a publicação do decreto de recebimento do loteamento;
 - Execução de medidas compensatórias eventualmente exigidas pelo Município;
- O prazo máximo para execução das obras do loteamento é de até 4 anos.

Normas Técnicas: Faixa Sanitária

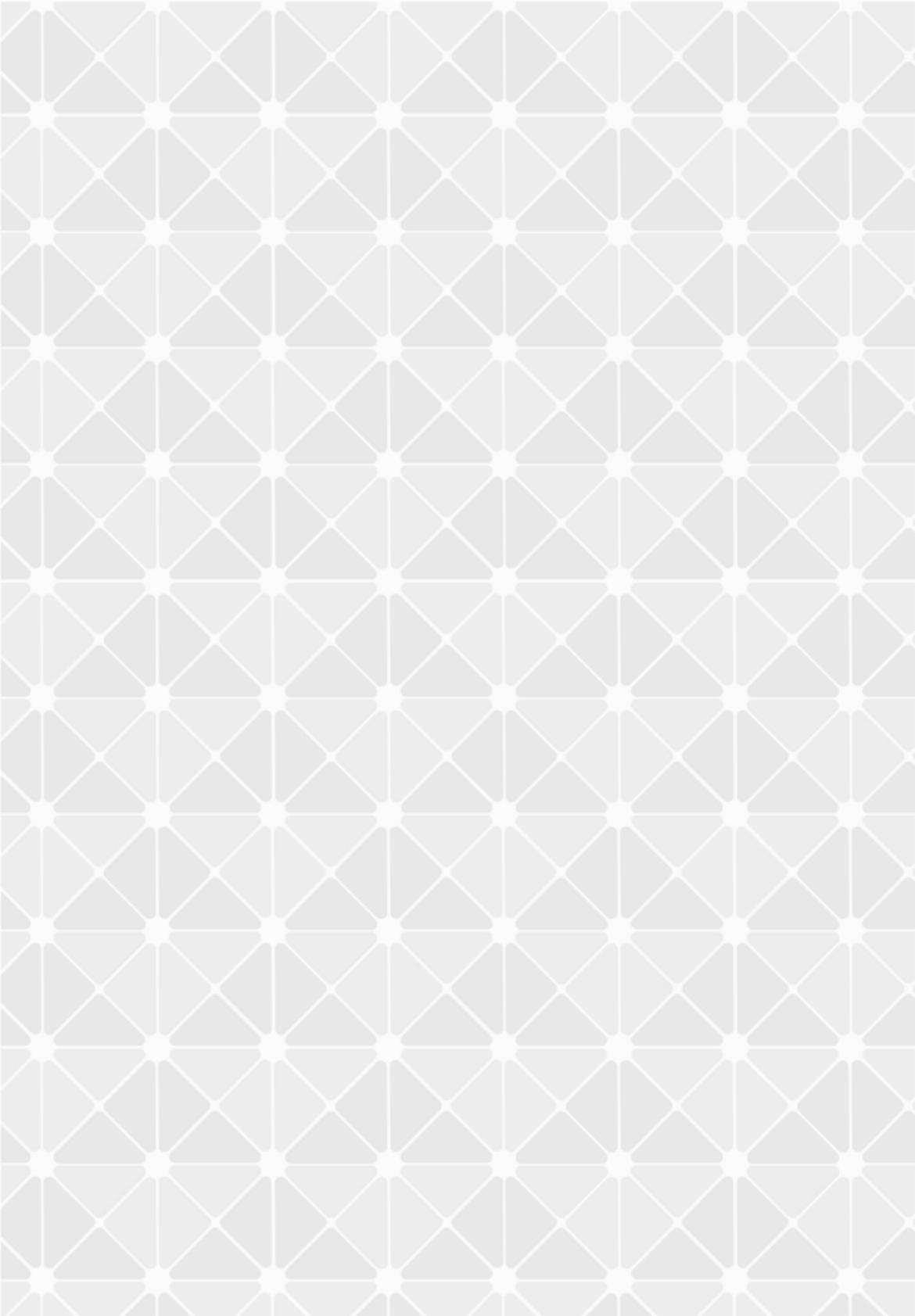
- Deve ser implantada **quando existir lotes com soleira baixa** para escoamento de águas pluviais e de rede de esgoto, que deverão ser localizados em:
 - Nos fundos de lote;
 - Nos talwegues.
- As faixas sanitárias destinadas à manutenção de redes coletivas de esgoto sanitário e drenagem pluvial deverão ser executadas respeitando uma metragem mínima de 5,0m, sendo 2,5m para cada lado do eixo da tubulação de drenagem.





Documentação e Aprovação dos Projetos

- Da documentação necessária:
 - Pedido de consulta de viabilidade técnica;
 - Pedido de análise do anteprojeto de loteamento;
 - Pedido de de análise do projeto geométrico básico;
 - Pedido de aprovação do projeto geométrico definitivo;



Disposições Finais e Transitórias

- Os processos de parcelamento do solo, que estejam em tramitação, cujo protocolo de requerimento de aprovação do projeto seja anterior à vigência desta lei serão analisados e aprovados observando-se as normas da lei vigente a época do protocolo.

Revisão

USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

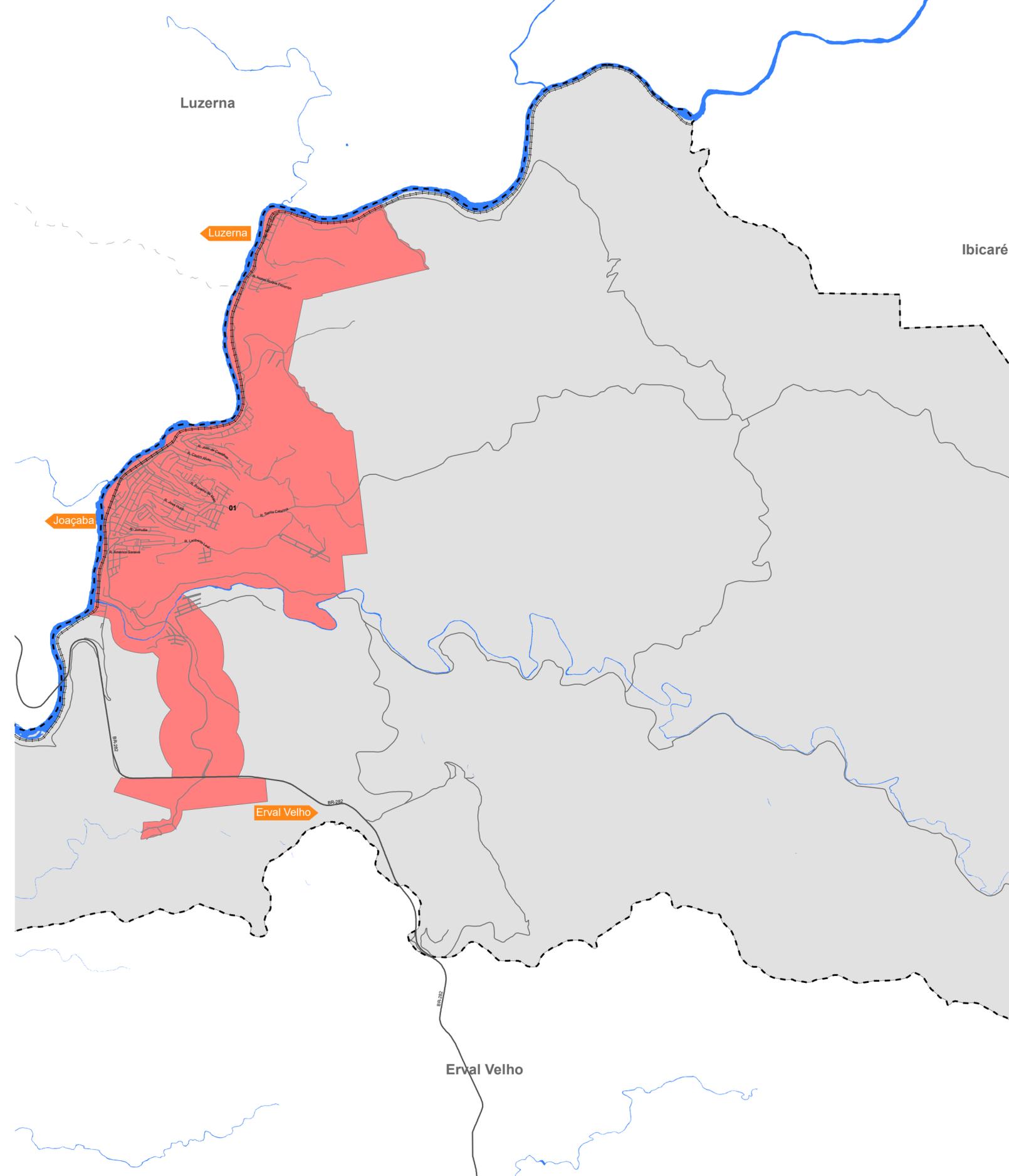
Lei Complementar N° 219/2006

Estruturação Espacial

- A estruturação espacial do município constitui-se na divisão do território em macrozonas e zonas, tendo como referência as características do ambiente natural e construído.
- As **macrozonas** são extensões territoriais que fixam os princípios fundamentais de uso e ocupação do solo, em concordância com as estratégias da política territorial, definindo uma visão de conjunto que integra todo o município.

■ Macrozona Rural

■ Macrozona Urbana



Macrozoneamento Rural

- Composta por áreas situadas fora do perímetro urbano, **não destinadas a parcelamentos para fins urbanos**, com o objetivo de promover o desenvolvimento agrícola o suprimento alimentar e fomentar o desenvolvimento do turismo rural.
- Diretrizes:
 - Garantir o uso racional dos recursos do solo e hídricos;
 - Garantir a proteção dos mananciais, preservação ambiental e o uso cuidadoso dos recursos naturais;
 - Recuperar as áreas ambientalmente degradadas;
 - Conciliar as atividades econômicas com a proteção ambiental, promover o desenvolvimento econômico sustentável;
 - Qualificar os núcleos urbanos incentivando o desenvolvimento das atividades de serviços;
 - Fomentar o desenvolvimento agrícola e o turismo.



Macrozoneamento Urbana

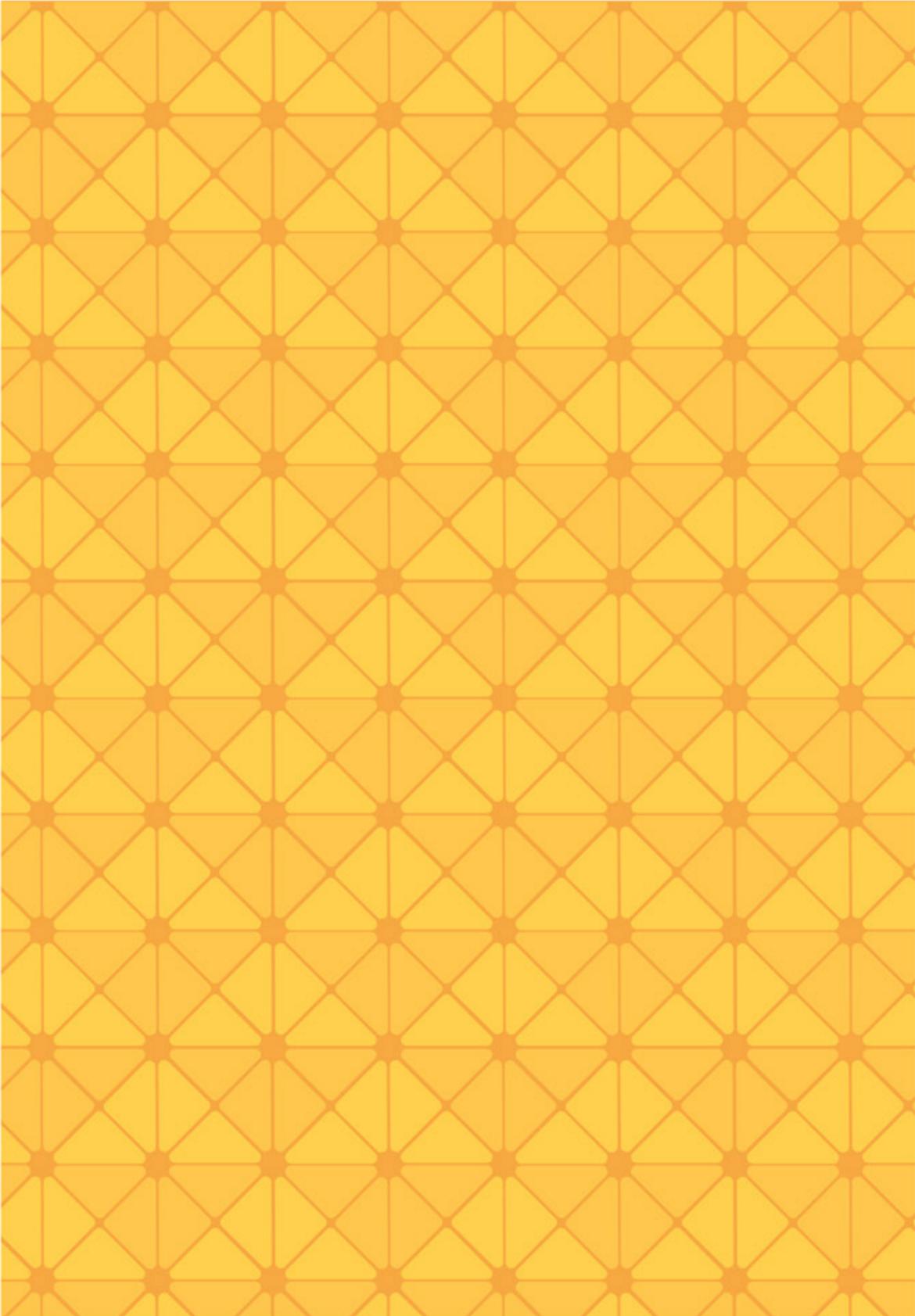
- A macrozona urbana corresponderá às áreas urbanizadas do território do município e será dividida em:
- **Diretrizes da Macrozona Urbana Consolidada:**
 - Ordenar e controlar o adensamento construtivo;
 - Minimizar as disfunções do sistema viário;
 - Rever e implantar novos usos e atividades, inclusive o uso misto e habitações de interesse social;
 - Incrementar a capacidade de infraestrutura urbana;
 - Promover o crescimento urbano;
 - Direcionar o crescimento urbano através de corredores de comércio e serviços;
 - Garantir o princípio da função social da propriedade;
 - Incentivar o uso misto e a fachada ativa;
 - Descentralizar atividades de baixo incômodo;
 - Proporcionar qualidade do ambiente construído;



Macrozoneamento Urbana

- A macrozona urbana corresponderá às áreas urbanizadas do território do município e será dividida em:
- **Diretrizes de Macrozona Urbana em Consolidação:**
 - Potencializar, ordenar e controlar o adensamento construtivo;
 - Implementar infraestrutura urbana e sistema viário;
 - Direcionar o crescimento urbano através de corredores de comércio e serviços, de modo a atender áreas com ocupações longínquas;
 - Rever e implantar novos usos e atividades, inclusive o uso misto;
 - Garantir a observância do princípio da função social da propriedade.





Zoneamento

- Busca dar a **cada região do município a utilização mais adequada** em função das diretrizes do:
 - Plano Diretor;
 - Sistema viário;
 - Circulação;
 - Impacto sobre a vizinhança;
 - Topografia e geografia;
 - Aspectos geomorfológicos das áreas e das infraestruturas existentes;

Zoneamento Vigente

18 ZONAS VIGENTES:

2 Zonas Centrais:

-  Zona Central
-  Zona Central de Bairro

5 Zonas Residenciais:

-  Zona Residencial 1
-  Zona Residencial 2
-  Zona Residencial 3
-  Zona Residencial 4
-  Zona Esp. de Interesse Social

3 Zonas Industriais:

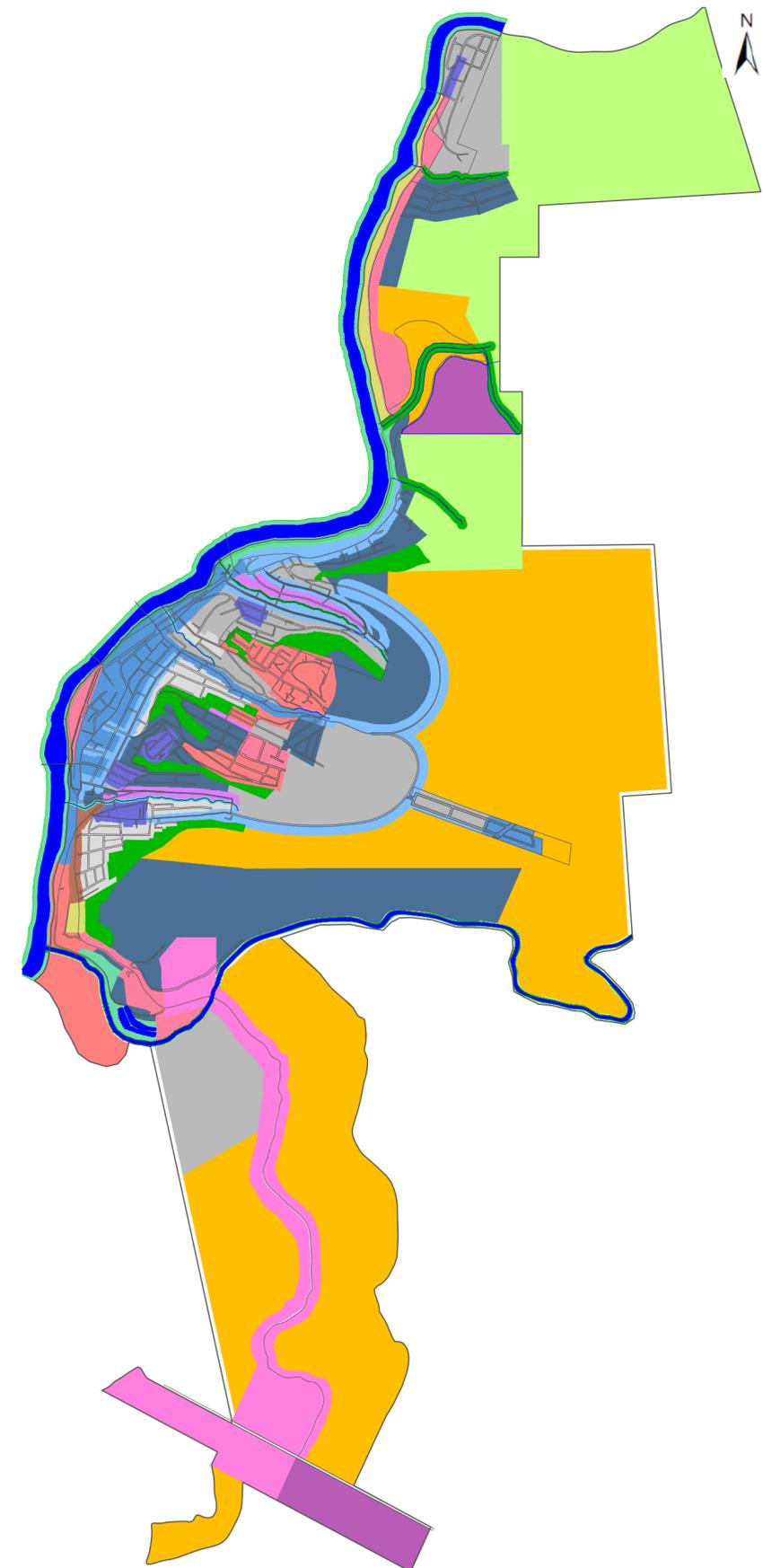
-  Zona Industrial 1
-  Zona Industrial 2
-  Zona Industrial 3

4 Zonas de Desenvolvimento:

-  Zona de Expansão Urbana
-  Zona de Integração Regional
-  Zona de Desenvolvimento 1
-  Zona de Desenvolvimento 2

4 Zonas Ambientais:

-  Zona Agropecuário
-  Faixa de Req. Ambiental
-  Zona de Cons. Ambiental
-  Zona de Prev. Permanente



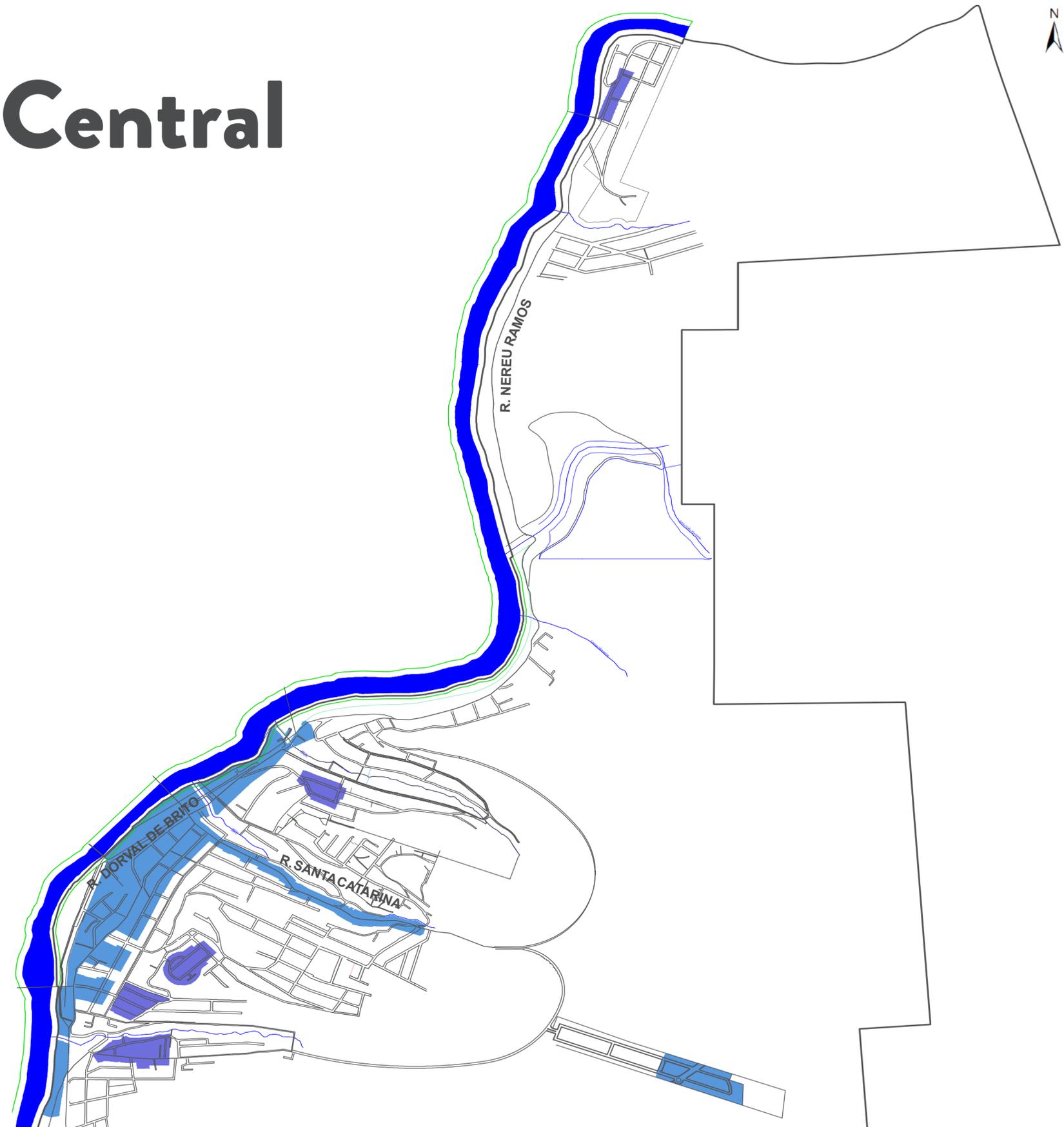


Zoneamento da Área Central

 Zona Central

 Zona Central de Bairro

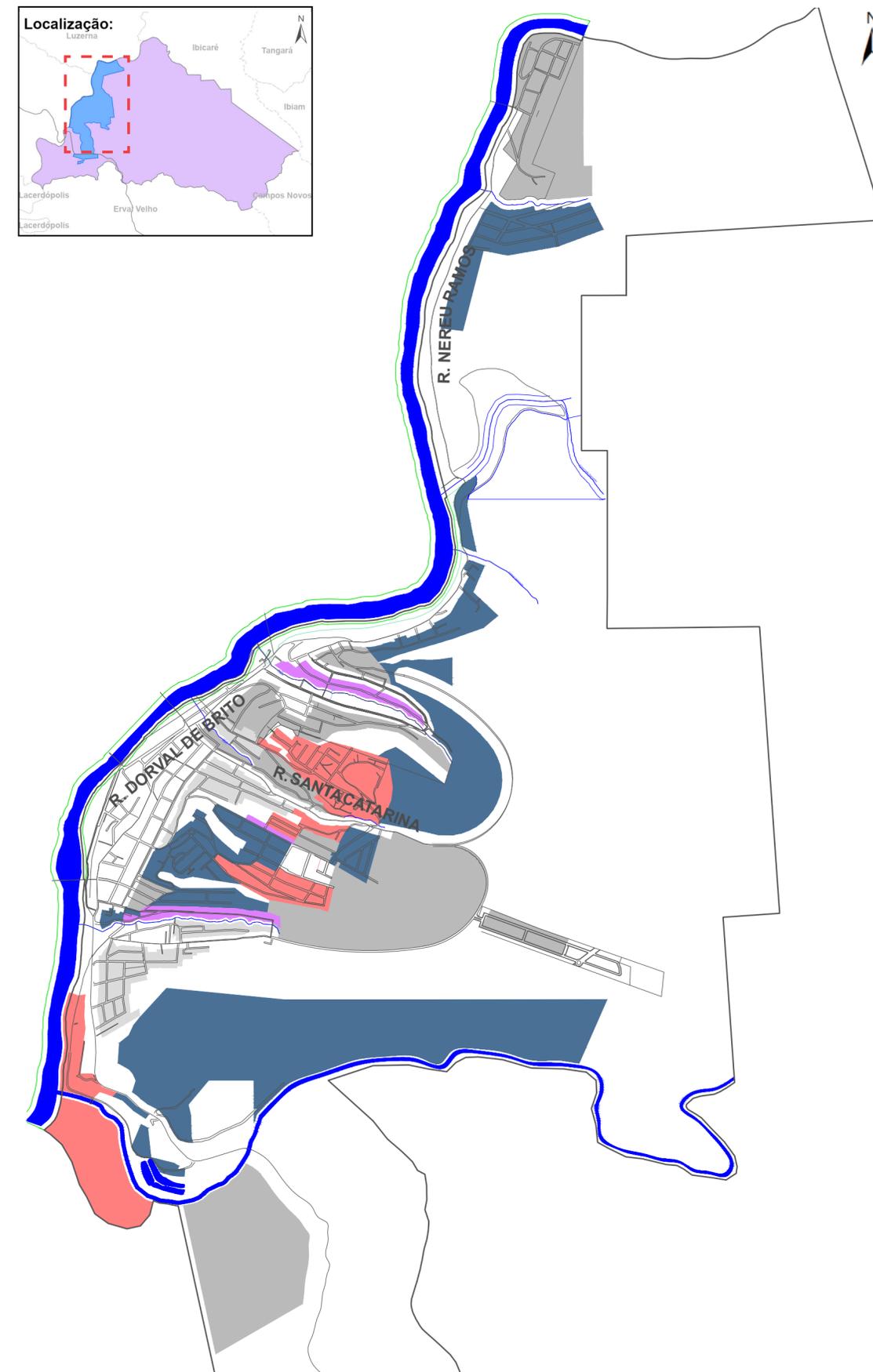
Gabarito	livre	-
Lote Mín.	360m ²	360m ²
Testada	12m	12m
Recuo	R.U: 3m R. M: livre	livre
Afast. Lateral	R.U: 1,5m R.M: h/10	-
T.O.	80%	60%
C.A.	6 7,2	-
T.P.	6%	12%



Zoneamento Residencial

- Zona Residencial 1
- Zona Residencial 2
- Zona Esp. de Interesse Social
- Zona Residencial 3
- Zona Residencial 4

Gabarito	4 6	2 4	2	2	2
Lote Mín.	360m ²	360m ²	360m ²	360m ²	360m ²
Testada	12m	12m	12m	12m	12m
Recuo	R.U: 3m R.M: 3m	R.U: 3m R.M: 3m	R.U: 3m	R.U: 3m R.M: 3m	R.U: 3m R.M: 3m
Afast. Lateral	R.U: 1,5m R.M: h/10	R.U: 1,5m R.M: h/10	R.U: 1,5m	R.U: 1,5m R.M: h/10	R.U: 1,5m R.M: h/10
T.O.	60%	60%	60%	60%	70%
C.A.	2,4 3,6	1,2 2,4	1,2	1,2	1,2
T.P.	12%	12%	12%	12%	12%

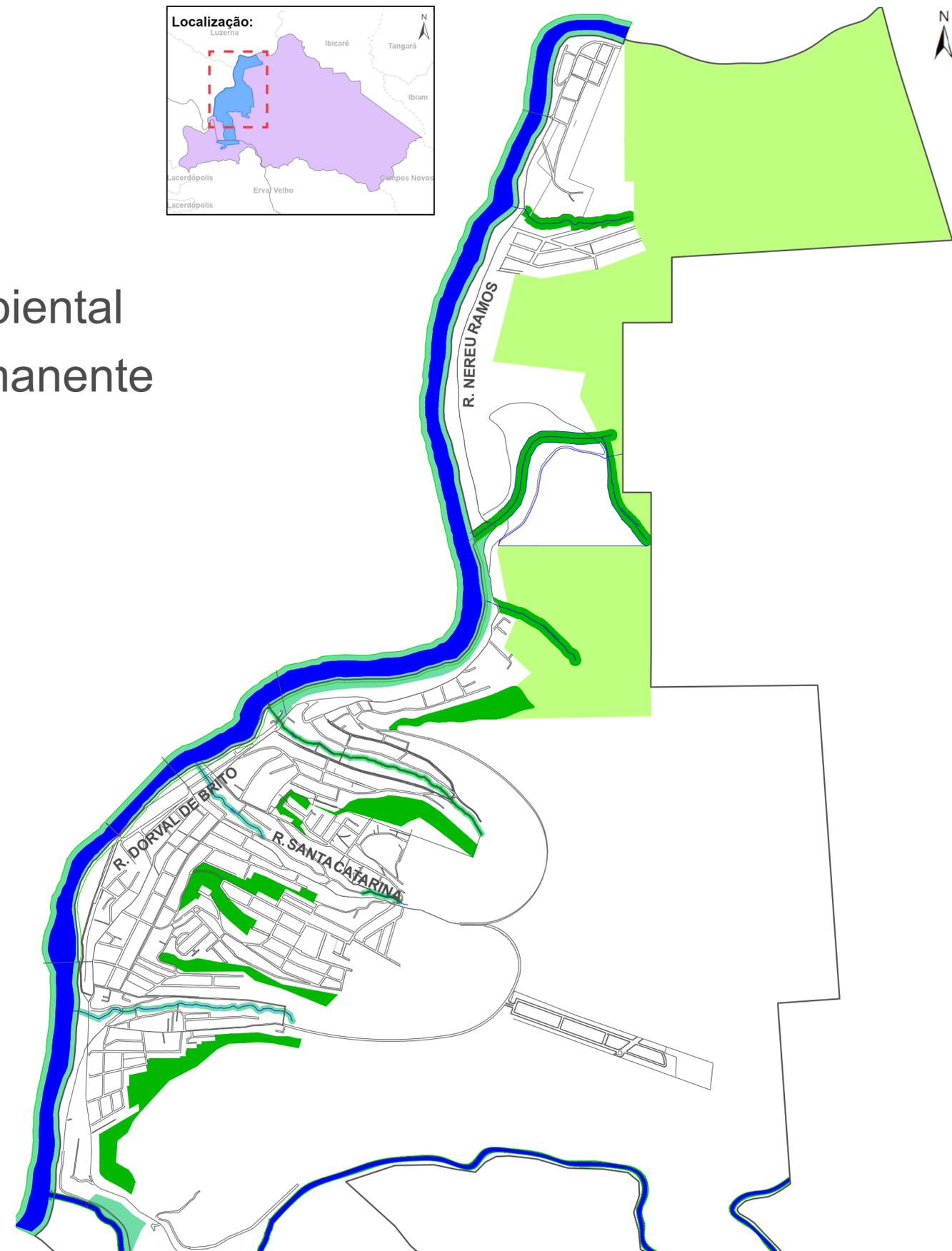


Zoneamento Ambiental

 Zona Agropecuário
 Faixa de Req. Ambiental

 Zona de Cons. Ambiental
 Zona de Prev. Permanente

Gabarito	4
Lote Mín.	10 000m ²
Testada	50m
Recuo	3m
Afast. Lateral	1,5m
T.O.	15%
C.A.	0,25
T.P.	50%

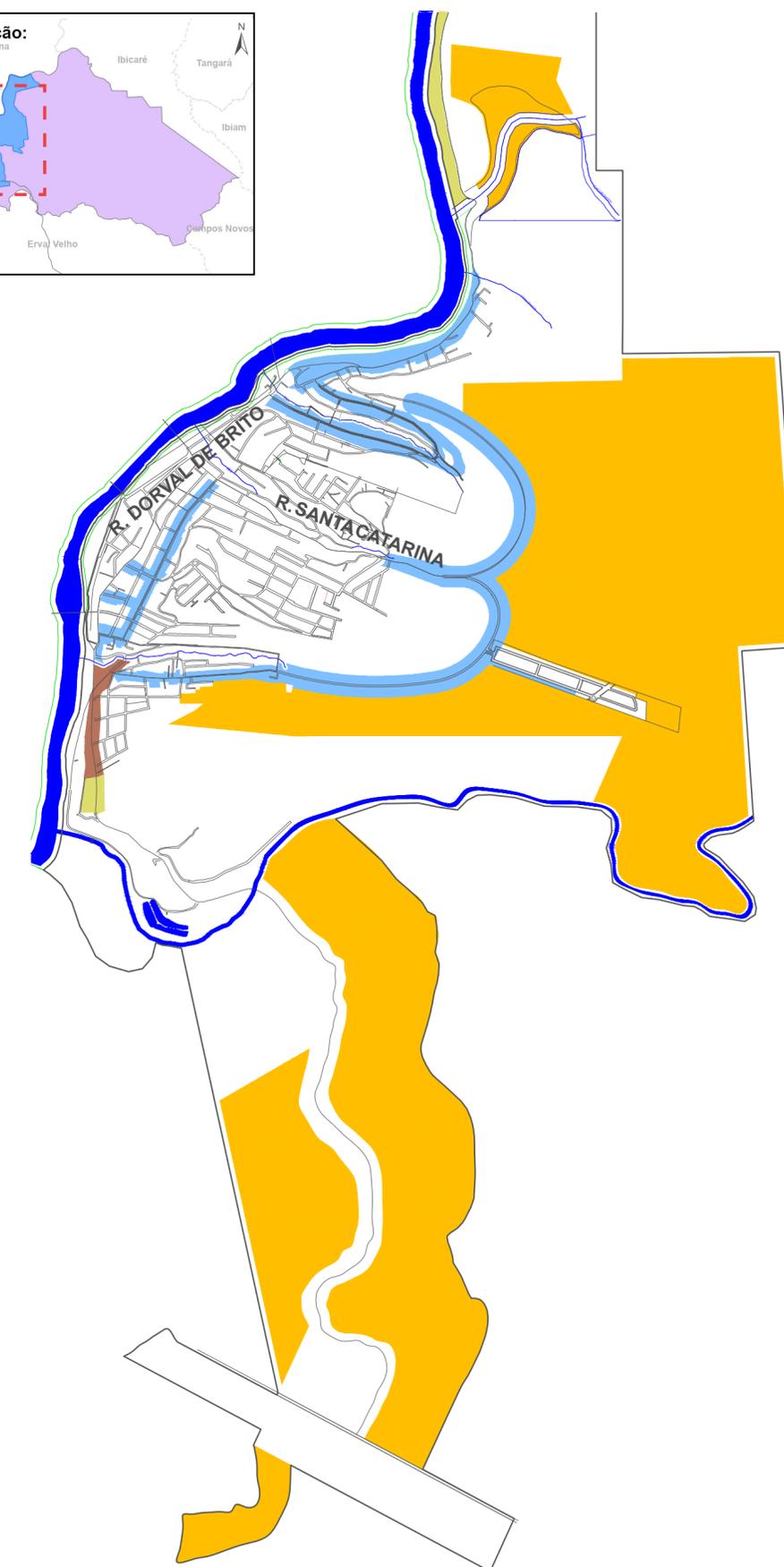


Zoneamento de Desenvolvimento

■ Zona de Desenvolvimento 1
■ Zona de Desenvolvimento 2

■ Zona de Integração Regional
■ Zona de Expansão Urbana

Gabarito	livre	livre	4	2
Lote Mín.	360m ²	360m ²	450m ²	360m ²
Testada	12m	12m	12m	12m
Recuo	R.U: 3m R.M: livre	R.U: 3m R.M: livre	5m	3m
Afast. Lateral	R.U: 1,5m R.M: h/10	R.U: 1,5m R.M: h/10	1,5m	1,5m
T.O.	60%	60%	70%	60%
C.A.	3,6 4,8	3,6 4,8	2,8	1,2
T.P.	12%	12%	12%	20%



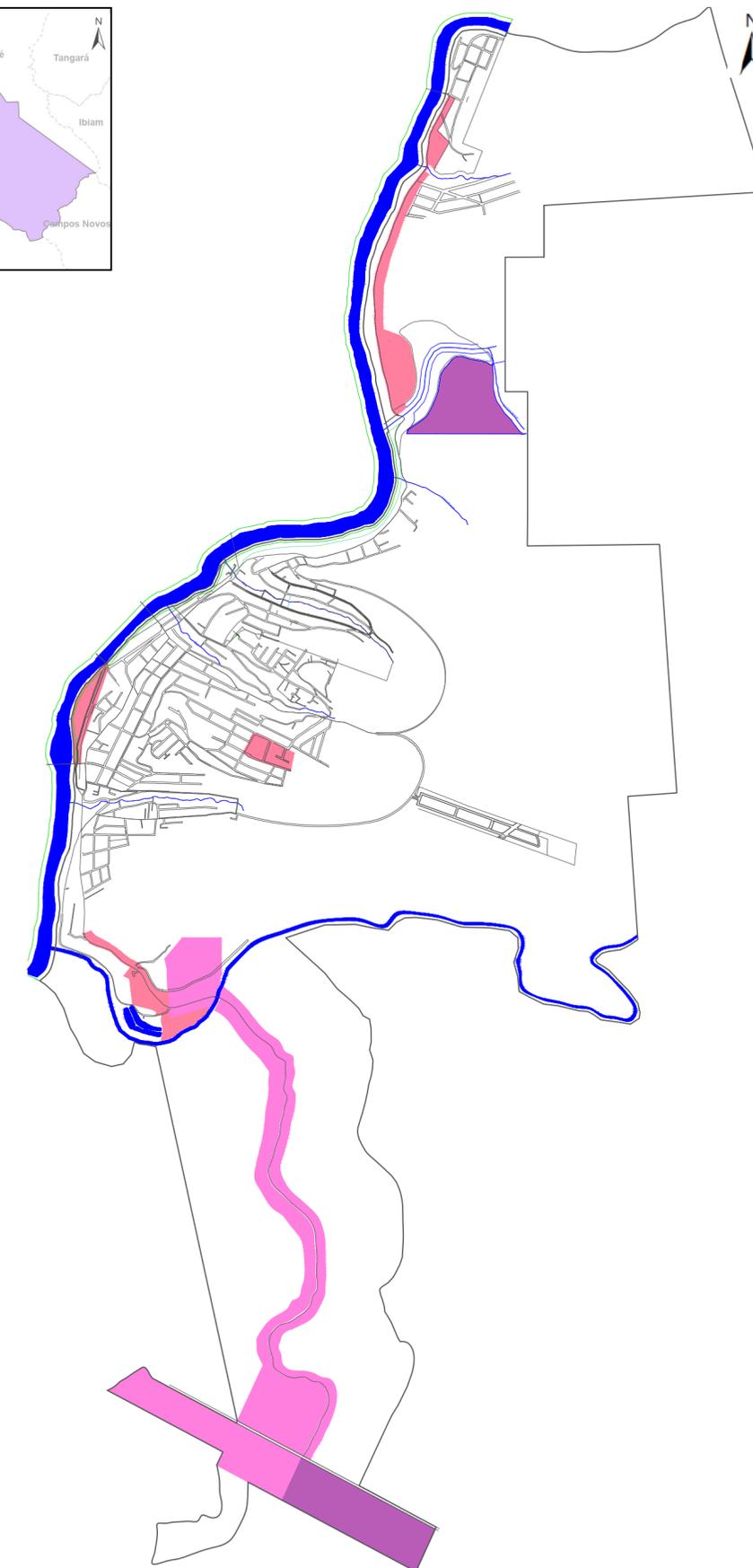
Zoneamento Industrial

 Zona Industrial 1

 Zona Industrial 2

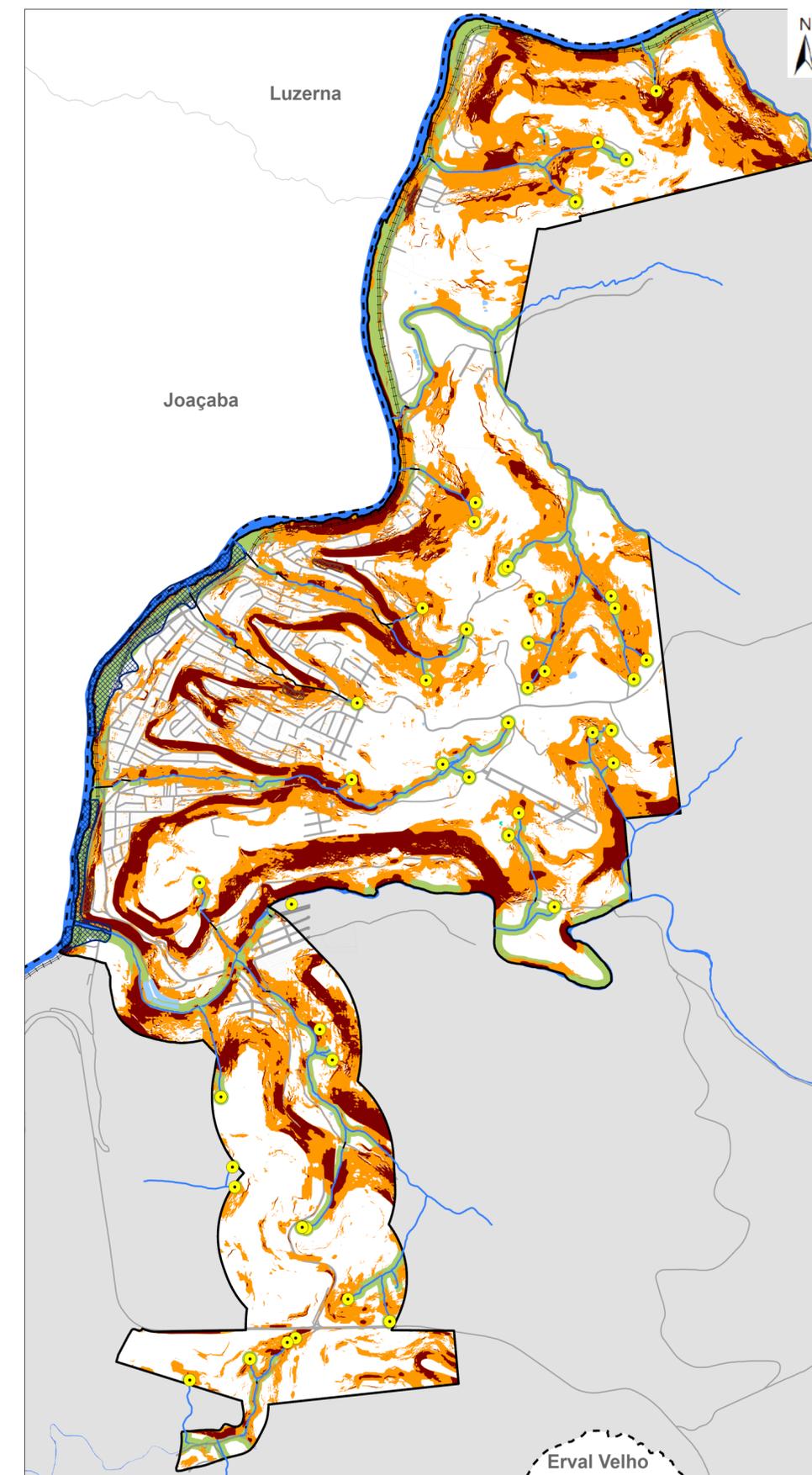
 Zona Industrial 3

Gabarito	2	2	2
Lote Mín.	1 200m ²	720m ²	720m ²
Testada	20m	20m	20m
Recuo	5m	5m	5m
Afast. Lateral	1,5m	1,5m	1,5m
T.O.	50%	50%	50%
C.A.	1,0	1,0	2,0
T.P.	20%	20%	20%



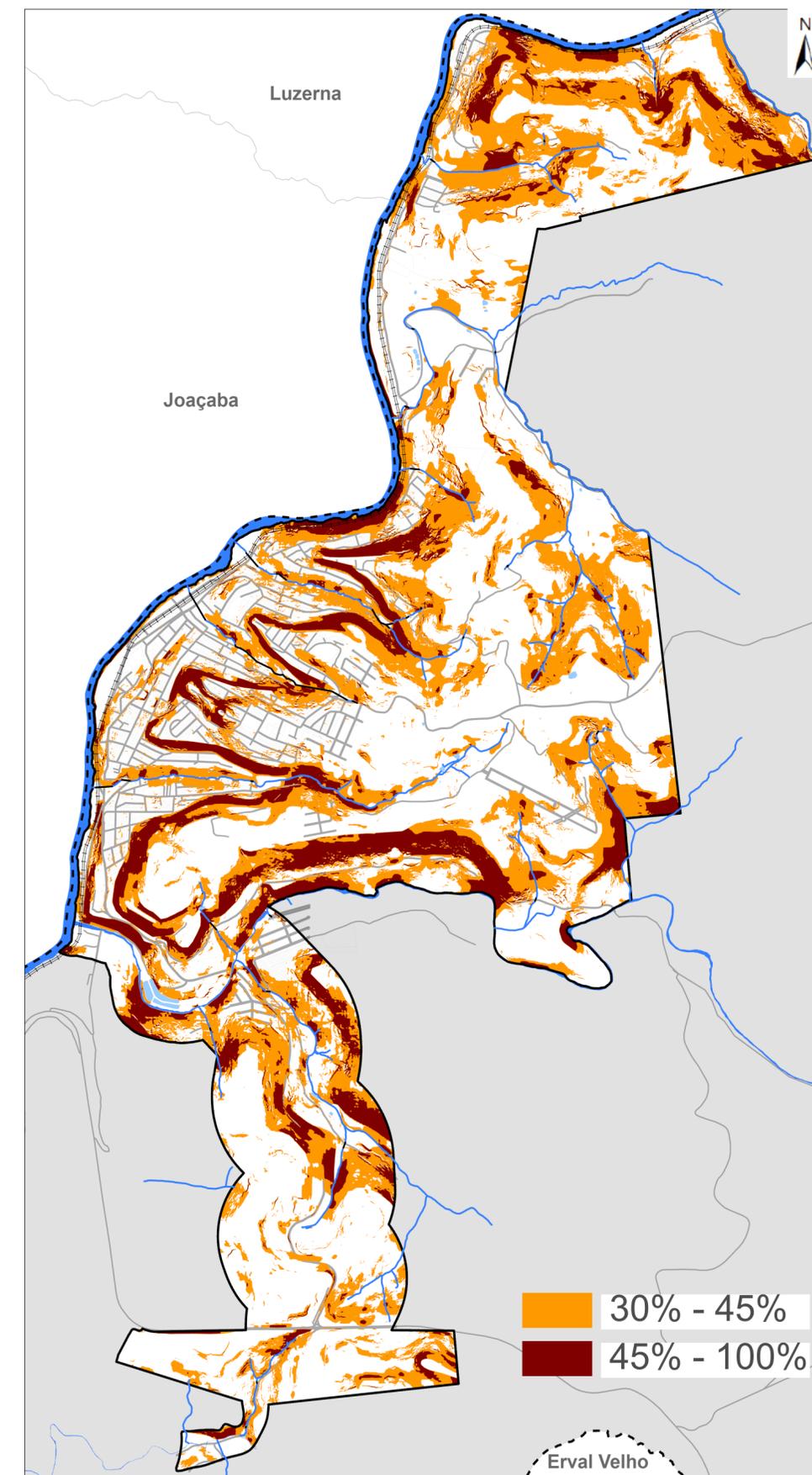
Áreas de Restrições Ocupacionais

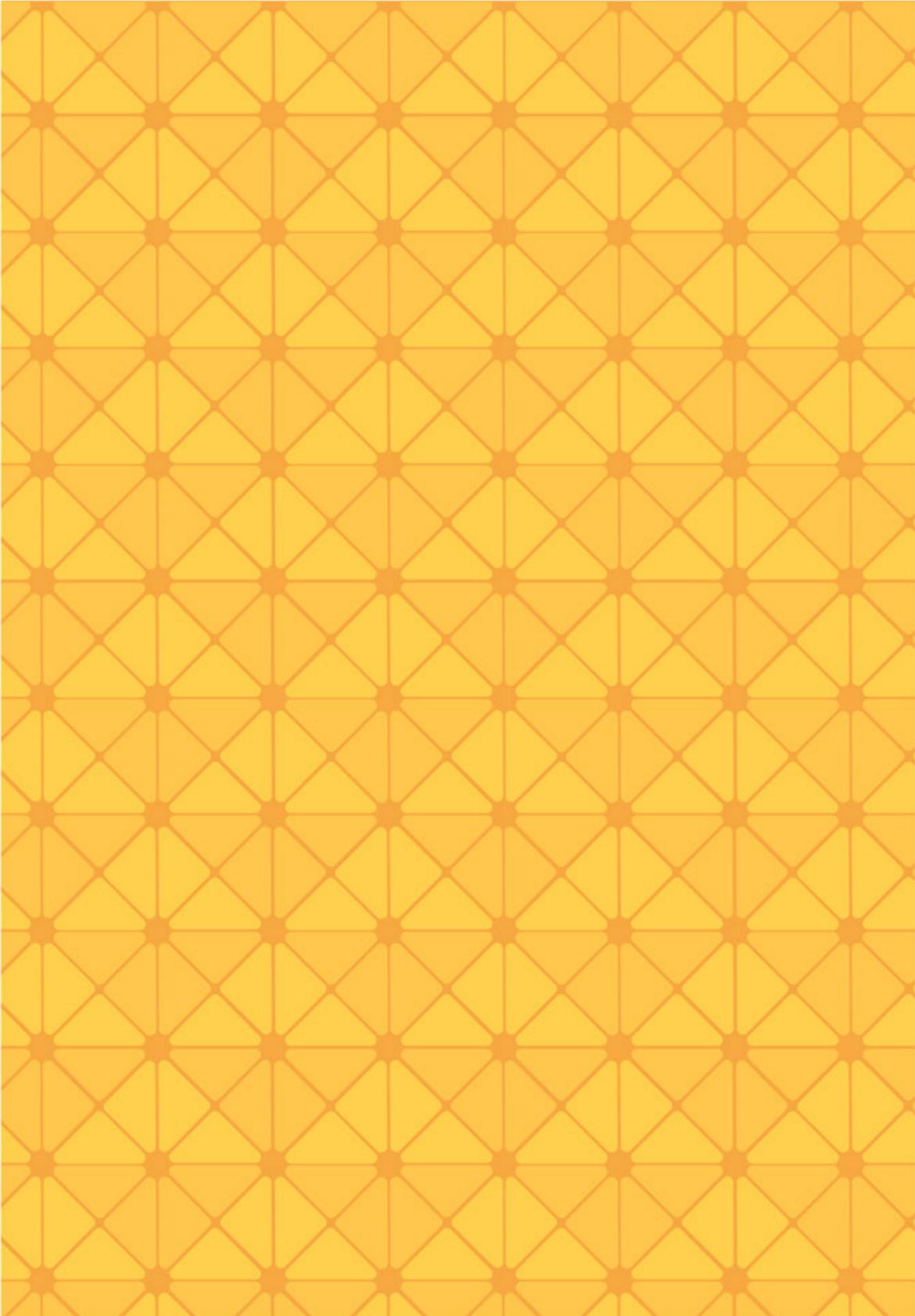
- São as áreas que tem o objetivo de preservação natural, à salvaguarda do equilíbrio ecológico e a proteção à vida.
- Áreas de Preservação Permanente (APP);
- Áreas de Restrições Hidrológicas;
- Áreas de Restrições Geológicas;
- Áreas de Restrições de Declividade;



Área com Restrição de Declividade

- Lotes parcelados em que a declividade natural do terreno for inferior a 45% pode edificar.
- Nos casos em que a declividade natural do terreno for igual ou superior a 45% em mais da metade do terreno, o índice de aproveitamento básico será reduzido pela metade, não sendo possível a aplicação de instrumento jurídico para o seu aumento.
- Nos casos em que a declividade natural do terreno for igual ou superior a 100% (cem por cento) fica vedada a ocupação na área que apresenta esta declividade.





Uso e Ocupação do Solo

- **VIGENTE:** as atividades são agrupadas por usos conforme a destinação da zona.
- **PROPOSTO:** a classificação das atividades passa a ser mais flexível e categorizada conforme Classificação Nacional de Atividades Econômicas - CNAE do IBGE.
- Usos para cada zona passam:
 - Permitidos;
 - Permitidos com Restrições (1, 2 e 3);
 - Permissíveis (EIV);
 - Proibidos.

Uso e Ocupação do Solo

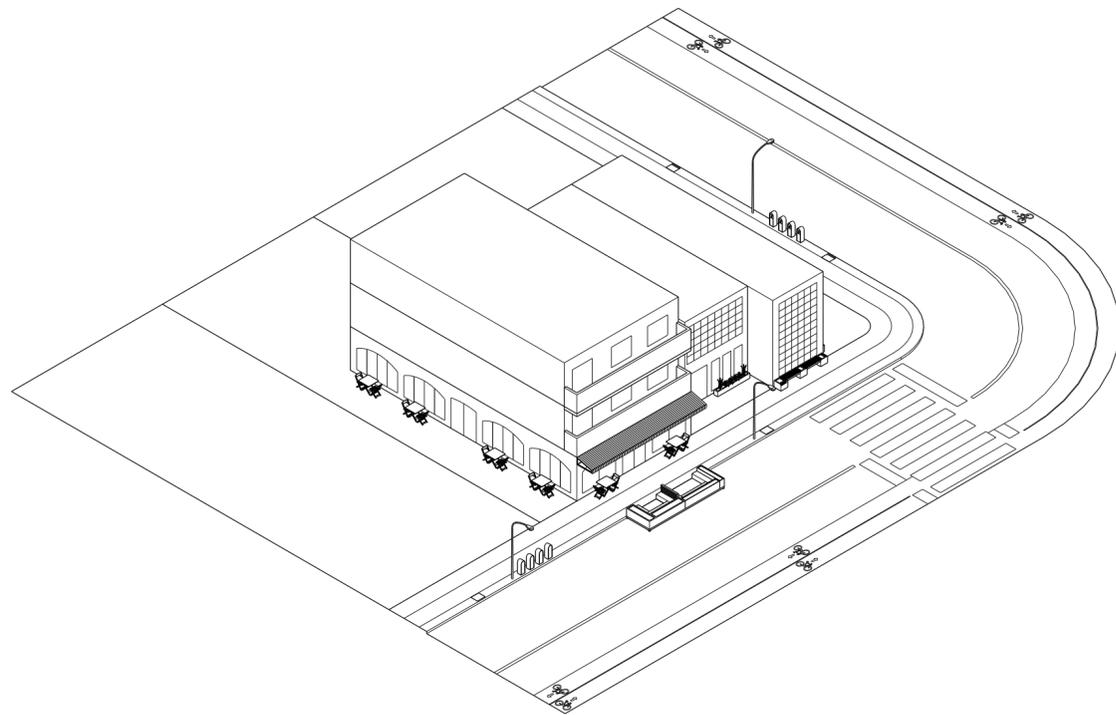
- Serão permitidos escritórios, filiais, comércios eletrônicos (e-commerce) e endereços para fins de correspondências, pertencentes a pessoas físicas ou jurídicas, em todo o território do Município.
- Quando a atividade for comitante com a moradia, deverão ser observadas algumas condições:
 - Não haver atendimento ao público;
 - Não ocorrer carga e descarga, armazenamento ou manipulação de mercadorias, salvo se a atividade estiver localizada na ZRD.

Estudo de Impacto de Vizinhança

- O EIV, será necessários no que diz respeito a novas construções, nos seguintes casos:
 - Usos comerciais de grande porte, como supermercados e pavilhões de feiras, com área construída computável igual ou superior a 1.000,00m²;
 - Serviços de diversões, boates, casas de festas acima de 600,00m²;
 - Estabelecimentos de ensino com área construída computável superior a 800,00m²;
 - Estabelecimento de saúde com área superior a 600,00m²;
 - Atividades industriais classificadas como permissíveis, localizadas fora da Zona Industrial;
 - Terminal rodoviário;
 - Nos casos previstos na Tabela de Parâmetros Urbanísticos;

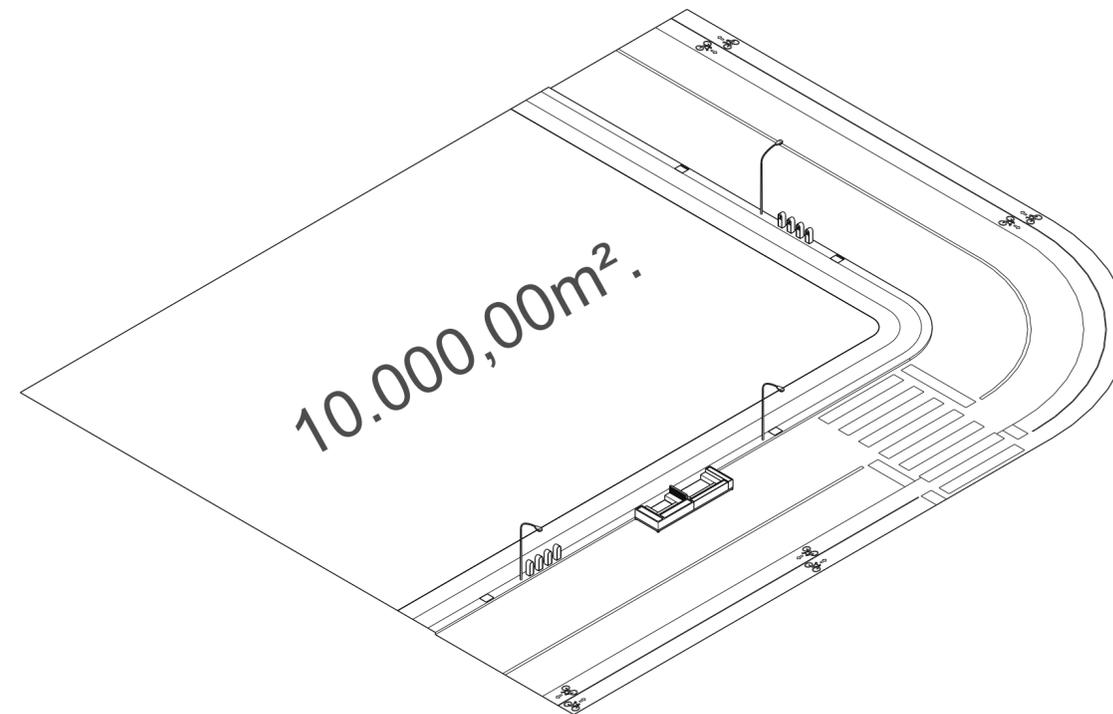
Parâmetros Urbanísticos

LOTE MÍNIMO



É a menor área permitida para cada zona, resultante da subdivisão de terreno. Varia conforme destinação e função de cada zona.

LOTE MÁXIMO

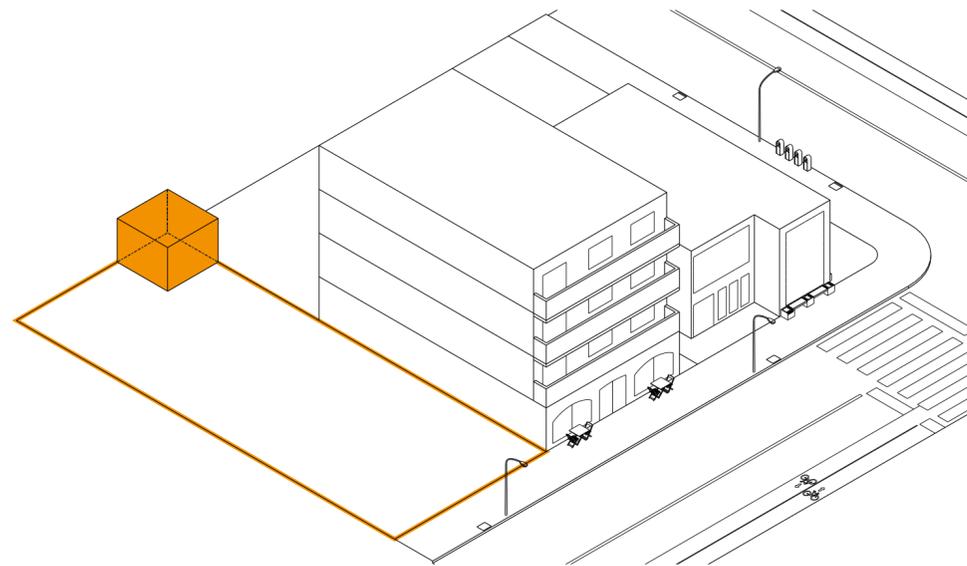


A dimensão máxima de lotes em todo o perímetro urbano municipal é de 10.000,00m².

Parâmetros Urbanísticos

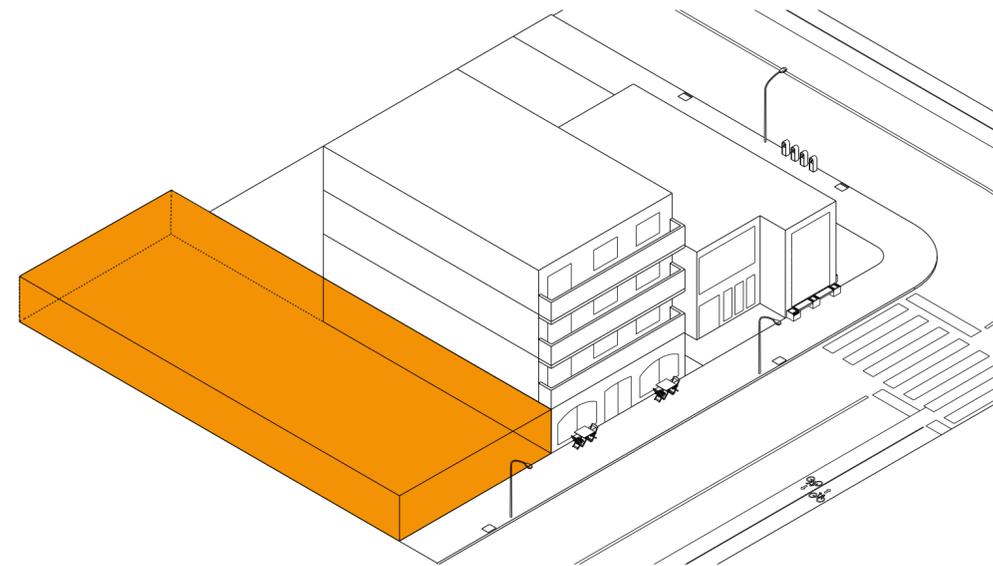
COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO - C.A.

É um número que multiplicado pela área do terreno indica a quantidade máxima de metros quadrados que podem ser construídos no lote;



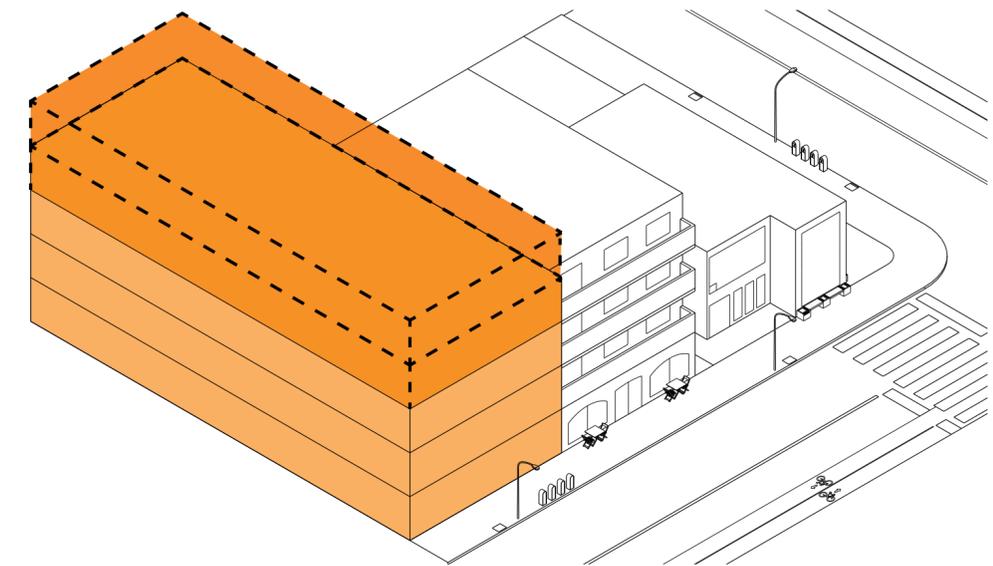
● Coeficiente de Aproveitamento Mínimo

São valores que devem ser atingidos, para cumprir a função social da propriedade, definido em lei específica;



● Coeficiente de Aproveitamento Básico

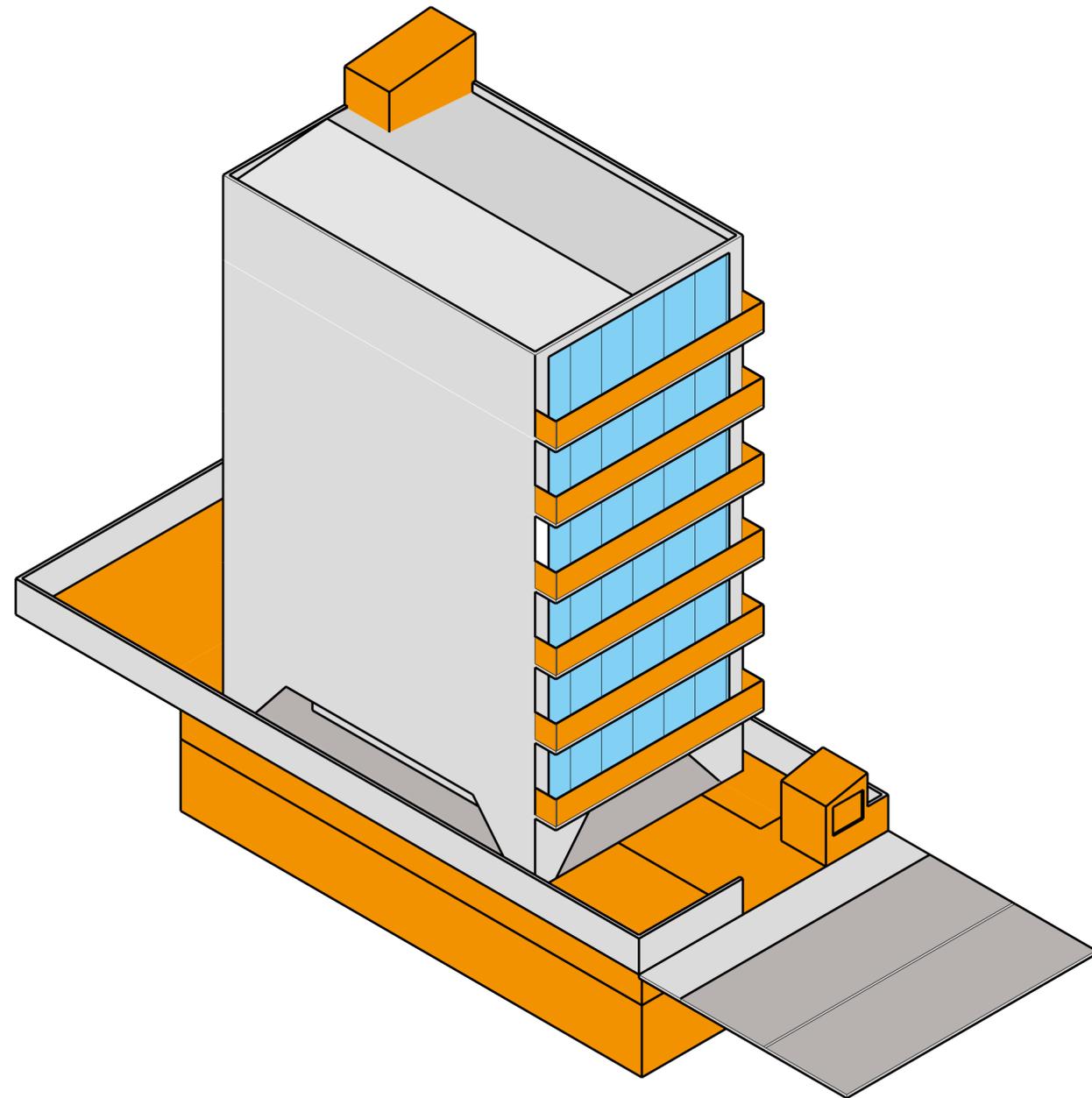
Limite básico permitido para a ocupação do solo;



● Coeficiente de Aproveitamento Máximo

São valores passíveis de serem atingidos através de instrumentos urbanísticos;

Parâmetros Urbanísticos



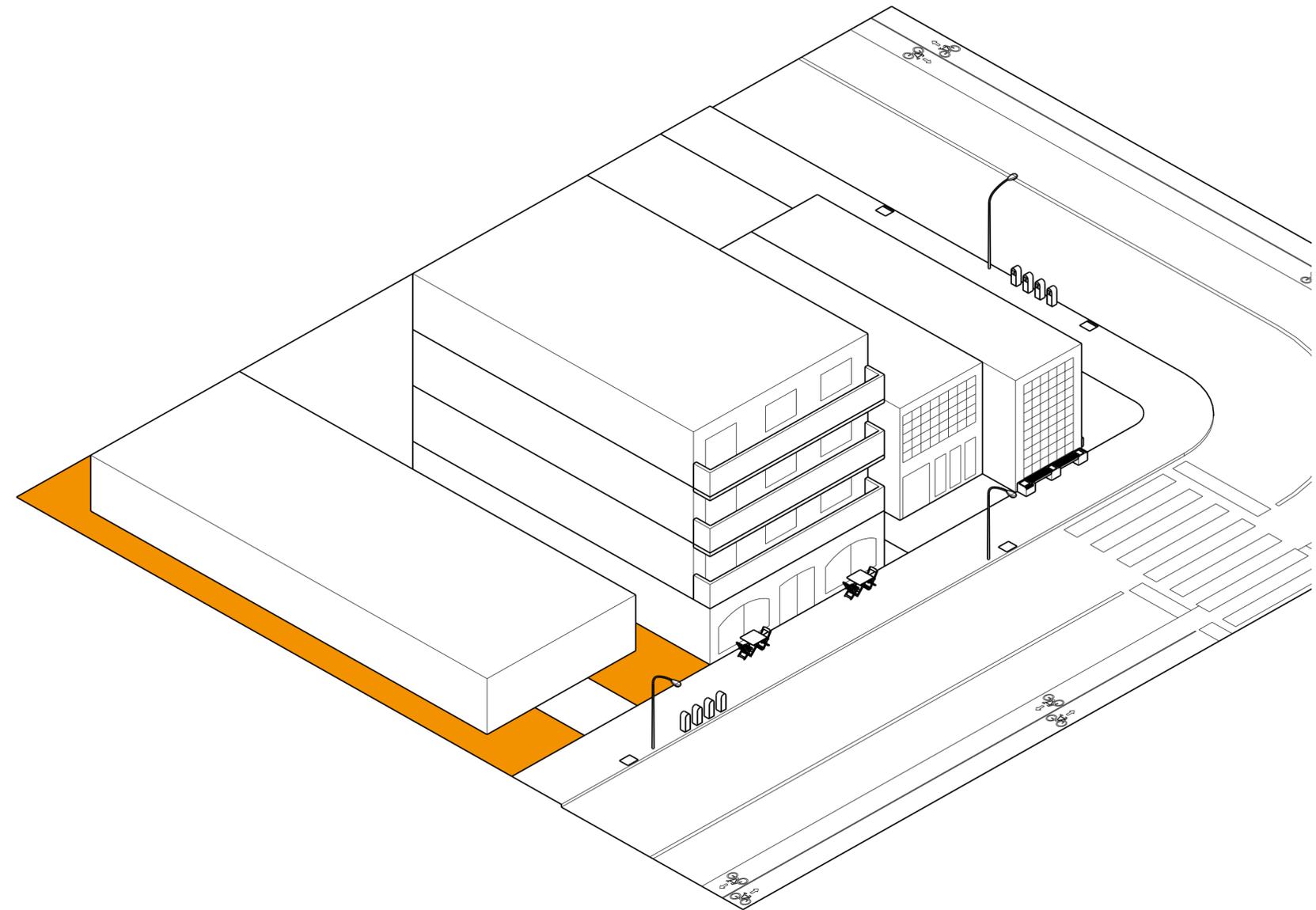
ÁREAS NÃO COMPUTÁVEIS DO C.A.

- Não fazem parte do cálculo do coeficiente de aproveitamento as áreas destinadas à:
 - Áreas sob pilotis;
 - Áreas de pavimento térreo destinadas ao uso comum;
 - Garagens e estacionamentos;
 - Terraços e sacadas;
 - Áreas comuns em condomínios horizontais;
 - Casa de máquinas;
 - Sobrelojas até 50% da área de sala comercial;

Parâmetros Urbanísticos

TAXA DE PERMEABILIDADE

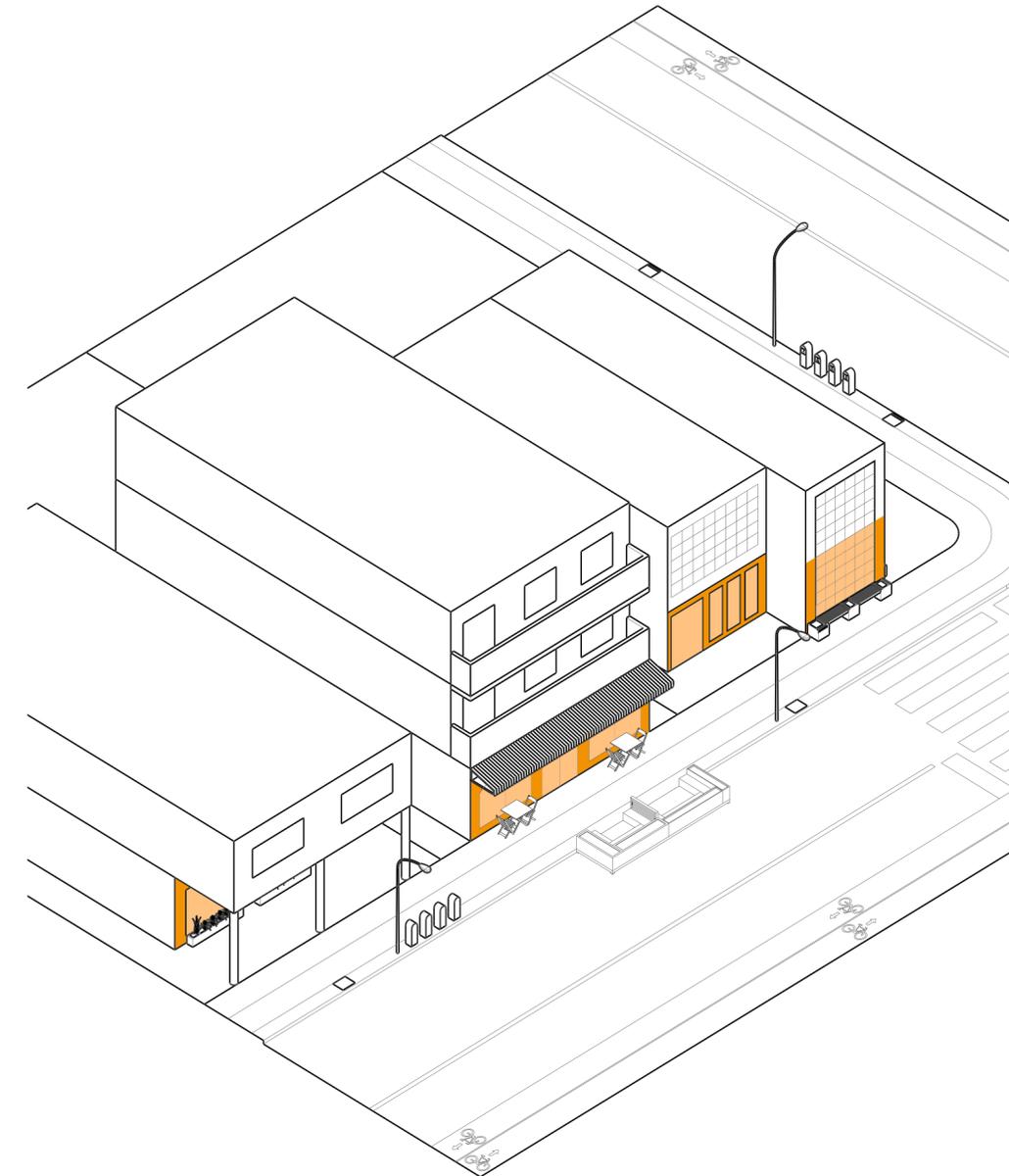
- Taxa de permeabilidade é a proporção entre a área mínima do lote e a área desse mesmo lote que deverá ser mantido permeável, visando à absorção da água da chuva.
- Quando utilizado piso drenante nas calçadas, a área quadrada drenante será considerada no cálculo da taxa de permeabilidade.



Diretrizes Urbanísticas

FACHADA ATIVA

- Utiliza-se com o objetivo de evitar a formação de planos fechados sem permeabilidade visual na interface entre as construções e o logradouro, de modo a dinamizar o passeio público.
- Considera-se quando, no mínimo 50% da fachada do pavimento térreo for permeável visualmente, constituída por portas, janelas e vitrines, devendo ter acesso direto ao logradouro a cada 10,00m de testada.
- As edificações que façam uso deste meio, poderão ter o parâmetro urbanístico da taxa de ocupação máxima acrescido em 3 pontos percentuais ao inicial previsto, ou índice de permeabilidade reduzido em 3 pontos percentuais do previsto;





Obrigado!

